

Jaarstukken 2025 - Woningstichting Compæen

Het bestuur van onze organisatie biedt hierbij het door haar opgestelde jaarverslag 2025 aan

Het jaarverslag is vastgesteld door de RvC op 24 juni 2026.



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord	4
Voorwoord Directeur-Bestuurder	5
BESTUURSVERSLAG	
1. Verantwoording van de Raad van Commissarissen	7
Verantwoording van de Raad van Commissarissen	8
2. Verantwoording van de Directeur-Bestuurder	16
Verantwoording van de Directeur-Bestuurder	17
ALGEMEEN	
3. De organisatie	28
3.1. Algemeen	29
3.2. Het (woning)bezit	32
VOLKSHUISVESTELIJKVERSLAG	
4. Volkshuisvestelijkverslag	35
4.1. Beschikbaarheid	36
4.2. Betaalbaarheid	45
4.3. Het bevorderen van de leefbaarheid	48
4.4. Het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer	50
4.5 Onderhoud	53
4.6 Kengetallen	56
JAARREKENING	

5. Jaarrekening	60
A. Geconsolideerde Balans	61
B. Geconsolideerde Winst- en verliesrekening	63
C. Geconsolideerde Kasstroomoverzicht	64
D. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	67
D.1. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	70
D.2. Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	78
D.3. Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	82
E. Risico's en onzekerheden	83
F. Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB	88
G. Toelichting op de geconsolideerde balans	89
H. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	108
I. Bezoldiging directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen	116
J. Enkelvoudige Balans	119
K. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	121
L. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	122
M. Toelichting op de enkelvoudige balans	123
N. Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	128
O. Toelichting fiscale positie	132
P. Model naar DAEB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudige winst-en-verliesrekening	134
Q. Model naar DAEB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudig kasstroomoverzicht	136
R. Ondertekening van de jaarstukken	140
S. Overige gegevens	141
6. Overige gegevens	144
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	144
Contact	152

Voorwoord

Voorwoord Directeur-Bestuurder

Samen werken aan een passend thuis in een jaar van beweging

2025 was voor Compaen een jaar met meerdere gezichten. Een jaar waarin opnieuw zichtbaar werd hoe groot de maatschappelijke opgaven zijn waar woningcorporaties voor staan, én hoe afhankelijk de sector daarbij is van externe omstandigheden en landelijke keuzes. De aangekondigde huurbefriezing zette de investeringsruimte tijdelijk onder druk en bracht onzekerheid met zich mee. Toen deze maatregel werd ingetrokken, kon de focus weer volledig worden gericht op waar het uiteindelijk om draait: het realiseren van woningen, het verbeteren van de bestaande voorraad en het versterken van wijken en buurten. Tegelijkertijd maakte 2025 duidelijk dat veerkracht, wendbaarheid en samenwerking onmisbaar zijn om die opgaven ook daadwerkelijk waar te maken.

Resultaten om trots op te zijn

Ondanks de dynamiek zijn in 2025 belangrijke stappen gezet. We leverden nieuwe woningen op, werkten verder aan grote ontwikkelprojecten zoals het Dorpsplein in Mierlo-Hout en zetten verdere stappen in Nieuw Brandevoort. Tegelijkertijd zien we dat de realisatie van nieuwbouw nog steeds achterblijft bij onze ambities, mede door externe factoren zoals gemeentelijke processen en ruimtelijke besluitvorming. Dat vraagt blijvende inzet en intensieve samenwerking met onze partners.

Op het gebied van duurzaamheid hebben we laten zien dat we durven vernieuwen en belangrijke vooruitgang boekt. Met de toepassing van biobased materialen bij renovaties en projecten zoals de grootschalige dakisolatie in Mierlo hebben we laten zien dat verduurzaming hand in hand kan gaan met wooncomfort en toekomstbestendig wonen.

Daarnaast zijn in de wijken mooie initiatieven gerealiseerd. Projecten zoals de Groene Wijk Week en diverse leefbaarheidsactiviteiten hebben bijgedragen aan meer verbinding tussen bewoners en een prettigere woonomgeving. Tegelijkertijd zien we dat vraagstukken rondom leefbaarheid steeds complexer worden en blijvende aandacht vragen

Een organisatie in ontwikkeling

2025 was nadrukkelijk ook een jaar van organisatieontwikkeling. Met het programma Mens & Organisatie is verder geïnvesteerd in samenwerking, leiderschap en eigenaarschap binnen de organisatie. Teams zijn versterkt, processen verbeterd en voorbereidingen getroffen voor de implementatie van een nieuw ERP-systeem.

De interne beheersing is op orde en het risicoprofiel blijft overwegend laag. Tegelijkertijd blijft verdere professionalisering noodzakelijk, onder andere op het gebied van procesoptimalisatie en informatievoorziening.

Uitdagingen die blijven

De maatschappelijke opgaven waar wij voor staan zijn groot en stapelen zich op. We moeten tegelijkertijd bouwen, verduurzamen, betaalbaarheid waarborgen en bijdragen aan leefbare wijken. Daarbij hebben externe factoren zoals wet- en regelgeving, gemeentelijke capaciteit en marktontwikkelingen direct invloed op onze mogelijkheden en tempo.

Ook operationeel waren er aandachtspunten. Zo steeg het aantal mutaties en bijbehorende kosten, nam de druk op de onderhoudsorganisatie toe en leidde verbeterde monitoring tot meer geregistreerde klachten. Dat vraagt om voortdurende aandacht voor kwaliteit, dienstverlening en uitvoerbaarheid.

Bestuurlijke overgang

2025 was bovendien een bijzonder jaar vanwege de bestuurswissel. Met het vertrek van Joost Lobée kwam een periode van ruim negen jaar besturen tot een einde. Vanaf 1 november heeft Liesbeth van Beek als interim-directeur-bestuurder bijgedragen aan de continuïteit van de organisatie. Per 1 mei 2026 heb ik het stokje van haar over mogen nemen als nieuwe directeur-bestuurder van Compaen.

Hoewel ik geen onderdeel ben geweest van het verslagjaar zelf, geven de resultaten, ontwikkelingen en dilemma's van 2025 een waardevol beeld van waar Compaen staat en welke keuzes de komende jaren nodig zijn. Ik zie een organisatie met betrokken medewerkers, stevige maatschappelijke ambities en een duidelijke rol in de regio. Tegelijkertijd vraagt de toekomst om focus, scherpe prioriteiten en het maken van realistische keuzes in een omgeving die voortdurend verandert.

Vooruitkijken

Juist daarom zijn deze jaarstukken meer dan een terugblik. Ze laten zien waarop we kunnen voortbouwen én waar we ons verder in te ontwikkelen hebben. De uitdagingen op het gebied van wonen, leefbaarheid en duurzaamheid blijven groot. Niet alles kan tegelijk, en het is onze verantwoordelijkheid om daarin steeds opnieuw de juiste afwegingen te maken.

Met vertrouwen kijk ik vooruit. De basis is stevig, de betrokkenheid van medewerkers, huurders en partners is groot en de maatschappelijke urgentie van ons werk wordt iedere dag gevoeld. Samen blijven we werken aan onze missie: zorgen voor een passend thuis voor mensen die ons daarbij nodig hebben.

Dank aan alle medewerkers, huurders, partners en stakeholders die zich hier iedere dag voor inzetten.

24 juni 2026

Rosanne Franken, directeur bestuurder

1. Verantwoording van de Raad van Commissarissen

Verantwoording van de Raad van Commissarissen

1.1 Terugblik op 2025

We sloten 2024 af met de conclusie dat er een stevige basis lag om verder te bouwen aan de opgaven waar Compaen voor staat. De aangekondigde huurbefriezing door het kabinet-Schoof voor 2025 en 2026 zette deze goede uitgangspositie echter onverwachts onder druk. De maatregel beperkte onze investeringsruimte aanzienlijk, waardoor de aandacht noodgedwongen verschoof naar het doorrekenen van financiële effecten, in plaats van naar het realiseren van de ambities uit de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal Zuidoost-Brabant.

Met het intrekken van de voorgenomen huurbefriezing kon de energie weer uitgaan naar het realiseren van nieuwbouw, het onderhouden en verduurzamen van bestaande woningen en het bijdragen aan leefbaarheid van wijken. En dat heeft in 2025 mooie resultaten opgeleverd. Zo hebben we samen met Savant Zorg hard gewerkt aan de voorbereidingen voor de bouw van de eerste 45 (zorg)appartementen aan het Dorpsplein in Mierlo-Hout. Ook op het gebied van duurzaamheid heeft Compaen lef getoond: als één van de eerste corporaties in Nederland pasten we op grote schaal biobased materialen toe bij dakrenovaties. Daarnaast bracht de Groene Wijk Week in Mierlo-Hout bewoners dichterbij elkaar, terwijl tegelijkertijd de wijk zichtbaar werd vergroend. Het zijn stuk voor stuk voorbeelden waar wij als Raad van Commissarissen (RvC) met trots op terugkijken.

2025 was voor Compaen óók het jaar van een bestuurswissel. Na ruim negen jaar kondigde Joost Lobée zijn vertrek aan per 1 november 2025. In deze periode gaf hij met toewijding en daadkracht richting aan de volkshuisvestelijke opgaven van Compaen. Per 1 november is Liesbeth van Beek-Bouw aangesteld als directeur-bestuurder a.i. van Compaen, als overbrugging naar de aanstelling van de nieuwe bestuurder per 1 mei 2026.

Met vertrouwen kijken we vooruit. Compaen zet haar koers voort, versterkt haar maatschappelijke rol en blijft zorgen voor een passend thuis voor mensen die ons daarbij nodig hebben.

1.2. Rollen en werkwijze RvC

De RvC houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Compaen en de met haar verbonden Compaen Energie BV en Woonwagens en Standplaatsen Beheer BV. Het toezicht strekt zich uit tot de strategie, financiële risicobeheersing en volkshuisvestelijke taken. De RvC ziet erop toe dat het beleid in lijn is met wettelijke, statutaire en andere voorschriften en dat de continuïteit van Compaen, ook op de langere termijn, gewaarborgd is.

De RvC hanteert bij zijn toezicht op het bestuur een toezichts- en toetsingskader. Het externe toezichtskader bestaat uit wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet, de Governancecode Woningcorporaties 2025 (Governancecode) en de Wet Normering Topinkomens (WNT). Het interne toetsingskader bestaat onder andere uit de statuten en reglementen, het koersplan, de visie op bestuur en toezicht, de meerjarenbegroting en het jaarplan.

Naast de toezichthoudende rol vervult de RvC een klankbordrol richting het bestuur. De RvC staat het bestuur, gevraagd en ongevraagd, met advies ter zijde. Verder treedt de RvC op als werkgever voor het bestuur. De RvC ziet vanuit zijn werkgeversrol ook toe op de cultuur, op goed werkgeverschap en op organisatieontwikkeling. Met het oog hierop zijn de leden van de RvC met enige regelmaat aanwezig bij bijeenkomsten, zoals de oplevering van nieuwbouw- of renovatieprojecten of organisatiebrede personeelsbijeenkomsten. Rondom de wisseling van de bestuurders is de RvC of zijn enkele leden nadrukkelijker op een aantal momenten aanwezig geweest.

Om de bovenstaande rollen goed in te kunnen vullen, is het van belang dat de RvC op de hoogte is van wat zich afspeelt in de omgeving van Compaen. Vandaar dat de RvC aanspreekbaar is voor belanghebbenden en zelfstandig de verbinding met hen zoekt. De RvC volgt de wijze waarop Compaen zich weet te verbinden met haar huurders, de huurdersbelangenvereniging(en), de gemeenten en maatschappelijke partners. De RvC ziet erop toe dat het bestuur de belanghebbenden actief betreft en verantwoording aflegt over zijn rol. Wanneer iemand aanleiding heeft om de RvC aan te spreken dan kan hij/zij via het secretariaat van Compaen de RvC bereiken. In 2025 is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

De (invulling van de) rollen van de RvC en de uitgangspunten die daarbij worden gehanteerd, zijn terug te vinden in de visie op bestuur en toezicht.

1.3 Samenstelling RvC

De RvC bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersbelangenverenigingen. Voor zijn samenstelling gaat de RvC uit van een profielschets. Deze is gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten. Zo wordt ervoor gezorgd dat alle benodigde kennis en ervaring binnen de RvC aanwezig is. Daarbij zoekt de RvC naar diversiteit op basis van leeftijd, geslacht, (etnische) achtergrond én toezichtstijlen.

Samenstelling van de RvC per 31 december 2025

Lid	Functie	Beroep	Nevenfuncties
Dhr. Eric Schellekens (1958)	<i>Voorzitter RvC, huurderscommissaris</i> <i>Lid commissie Mens & Organisatie</i> Profiel: Zorg, Wonen en overheid	Zelfstandig adviseur en projectleider	-
Mw. Karin Werts (1966)	Vice-voorzitter RvC, huurderscommissaris Profiel: Welzijn en Samenleving	Leidinggevende gemeente Meierijstad	Lid RvC Zaam Wonen
Mw. Leonie Snijders (1979)	<i>Voorzitter commissie Mens & Organisatie</i> <i>Profiel: Organisatie, organisatieontwikkeling en zorg</i>	Senior adviseur strategie WonenBregburg	-
Dhr. Paul Filott (1979)	<i>Voorzitter Audit- en Vastgoedcommissie</i> Profiel: Financiën en bedrijfsvoering	Manager Business control Stichting Envida	Lid RvT Prisma Panningen
Dhr. Frank Metsemakers (1976)	<i>Lid Audit- en Vastgoedcommissie</i> Profiel: Vastgoed en duurzaamheid	Manager Vastgoed TBV Wonen	-

Onafhankelijkheid RvC

De RvC waakt ervoor dat de leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode en wil (iedere schijn van) belangenverstrengeling voorkomen. Daartoe toetst de RvC standaard bij aanvang van de vergadering of er agendapunten zijn die mogelijk aanleiding geven tot een schijn van belangenverstrengeling. Daarnaast hebben RvC-leden voorafgaande goedkeuring van de RvC nodig voor het aanvaarden van nevenfuncties. In 2025 heeft één lid een nieuwe hoofdfunctie gekregen. Dit is besproken in de RvC waarbij is geconstateerd dat er geen (schijn van) belangenverstrengeling is.

De hoofd- en nevenfuncties van alle RvC-leden worden ook openbaar gemaakt en voortdurend geactualiseerd. Zo is voor iedereen zichtbaar welk RvC-lid welke functie(s)en/of belangen heeft. In 2025 waren er geen wijzigingen in de hoofd- of nevenfuncties van de RvC-leden.

Rooster van aftreden

Op grond van de Woningwet en de Governancecode wordt een commissaris voor maximaal vier jaar benoemd. Een commissaris kan meerdere malen worden herbenoemd, maar de al dan niet aaneengesloten totale periode is ten hoogste acht jaar.

Op 1 juli 2025 liepen de eerste benoemingstermijnen van Frank Metsemakers en Paul Filott af. De RvC heeft beide commissarissen herbenoemd voor een periode van vier jaar. Deze herbenoemingen zijn gedaan na ontvangst van positieve adviezen van de ondernemingsraad en positieve zienswijzen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Hoewel Frank Metsemakers en Paul Filott geen huurders-commissarissen zijn, vindt de RvC het belangrijk dat de huurdersbelangenverenigingen de gelegenheid krijgen om advies uit te brengen over herbenoemingen. De huurderbelangenverenigingen hebben, net als de ondernemingsraad, positief geadviseerd over de herbenoemingen. Met deze herbenoemingen is de samenstelling van de RvC in 2025 ongewijzigd gebleven.

Lid	Benoemd per	Herbenoemd per	Herbenoembaar	(Uiterlijk) aftredend per
Dhr. Eric Schellekens	1 april 2018	1 april 2022	Nee	01-04-2026
Mw. Karin Werts	1 oktober 2019	1 oktober 2023	Nee	01-10-2027
Mw. Leonie Snijders	20 oktober 2022		Ja	20-10-2030
Dhr. Paul Filott	1 juli 2021	1 juli 2025	Nee	01-07-2029
Dhr. Frank Metsemakers	1 juli 2021	1 juli 2025	Nee	01-07-2029

Aangezien de tweede benoemingstermijn van Eric Schellekens per 1 april 2026 afloopt en herbenoeming niet meer mogelijk is, is in het najaar gestart met de voorbereiding van het wervings- en selectieproces voor een nieuw lid van de RvC. Voor de begeleiding van dit traject is Whyz executive search ingeschakeld. De ondernemingsraad en huurdersbelangenverenigingen zijn betrokken bij dit proces wat heeft geresulteerd in de benoeming van Lonneke de Haan per 1 april 2026.

1.4 Samenstelling Bestuur

Vanuit de werkgeversrol heeft de RvC zich in 2025 in het bijzonder gericht op de opvolging van Joost Lobée als directeur-bestuurder van Compaen. De RvC heeft zich daarbij laten ondersteunen door Whyz executive search.

In het door de RvC vastgestelde profiel lag de nadruk op het zoeken naar samenwerking met relevante stakeholders en bekendheid met de dynamiek van de lokale en regionale politiek. Bij het opstellen van het profiel en het daaropvolgende selectieproces zijn het managementteam, de ondernemingsraad, de medewerkers en de huurdersbelangenverenigingen actief betrokken. Er zijn voor de procedure twee commissies ingericht: een selectiecommissie bestaande uit de vijf leden van de RvC en een adviescommissie bestaande uit drie MT-leden, een vertegenwoordiging van de ondernemingsraad en de voorzitters van de twee huurdersbelangenverenigingen van Compaen. Vanuit Compaen werd de procedure begeleid door de bestuurssecretaris.

Na ontvangst van een positief advies van de ondernemingsraad heeft de RvC het voorgenomen besluit genomen om Rosanne Franken te benoemen als nieuwe directeur-bestuurder. In december 2025 heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven op de voorgenomen benoeming. Rosanne Franken zal per 1 mei 2026 starten als directeur-bestuurder van Compaen.

Voor de periode tot 1 mei 2026 is gezocht naar een interim- directeur-bestuurder. De tijdelijke invulling is gevonden in de persoon van Liesbeth van Beek-Bouw. Net als het managementteam en de ondernemingsraad is de RvC van mening dat zij door haar ruime ervaring als bestuurder binnen de corporatiesector van grote waarde is voor Compaen.

1.5 Activiteiten RvC in 2025

De RvC heeft twee commissies ingesteld: een Audit- en Vastgoedcommissie en een commissie Mens & Organisatie. De commissies ondersteunen en adviseren de RvC bij zijn taakuitoefening. De RvC blijft als geheel verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door één van de commissies.

Audit- en Vastgoedcommissie (AC)

De AC vervult een belangrijke rol in de voorbereiding van de besluitvorming door de RvC over financiële thema's en vastgoedbesluiten. De AC beoordeelt onder andere de begroting, jaarrekening, tertiaalrapportages, vastgoed(des)investeringen en het risicomanagement. De bevindingen van de AC worden teruggekoppeld aan de gehele RvC.

De AC bestaat uit Paul Filott(voorzitter) en Frank Metsemakers (lid). In 2025 is de AC vier keer bij elkaar gekomen. Naast de leden van de AC zijn de manager Bedrijfsvoering & Strategie, de controller en de bestuurssecretaris vaste deelnemers aan de vergaderingen. Afhankelijk van de te bespreken onderwerpen sluiten ook de directeur-bestuurder, de externe accountant en/of de manager Vastgoedbeheer aan.

In 2025 heeft de AC positief geadviseerd over de volgende onderwerpen:

- actualisatie toetsingsdocumenten: Reglement Financieel Beheer en Beleid, Financieringsstrategie, Treasurystatuut en Procuratieregeling
- investeringsvoorstellen 't Ruyshoff, Kerssemakersstraat en Mierloseweg
- meerjarenbegroting 2026-2030
- interne controleplan 2026

Daarnaast zijn andere belangrijkste onderwerpen die de AC heeft besproken:

- tertiaalrapportages en interne controle rapportages
- managementletter 2024 en controleplan accountant 2024
- jaarverslag en jaarrekening 2024
- accountantsverslag 2024 en assurancerapport dVi 2024
- evaluatie jaarrekeningproces 2024
- stand van zaken Dorpsplein Mierlo-Hout
- professionalisering proces groot onderhoud/renovatie
- selectie nieuw ERP-systeem
- frauderesponsplan
- handreiking Aw integriteit 2025

Op basis van de Governancecode wordt ten minste eenmaal in de vijf jaar een grondige beoordeling uitgevoerd van het functioneren van de accountant. Dit is voor het laatst gedaan in 2024. Tegen die achtergrond heeft in 2025 geen nieuwe evaluatie plaatsgevonden. Wel is het jaarrekeningproces geëvalueerd. Hieruit is een aantal verbeterpunten voor de controleplanning naar voren gekomen. Deze zijn met de accountant besproken en worden verwerkt in de planning van de jaarrekeningcontrole 2025.

Commissie Mens & Organisatie (M&O)

De commissie M&O ondersteunt de RvC bij de invulling van haar werkgeversrol en adviseert in dat kader over de werving, selectie (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de directeur-bestuurder en RvC-leden. Daarnaast bereidt de commissie de zelfevaluatie van de RvC voor en adviseert de RvC over het toezicht op de organisatieontwikkeling en het strategisch personeelsbeleid.

De commissie M&O bestaat uit Leonie Snijders(voorzitter) en Eric Schellekens (lid). Net als de AC koppelt de commissie M&O haar bevindingen terug aan de gehele RvC.

In 2025 is de commissie M&O drie keer bij elkaar gekomen. Naast de leden van de commissie zijn de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris vaste deelnemers aan de vergaderingen. De commissie heeft geadviseerd over de volgende onderwerpen:

- herbenoemingen van Paul Filott en Frank Metsemakers als leden van de RvC
- werving, selectie en benoeming van de (interim-)directeur-bestuurder en het nieuwe RvC-lid
- samenstelling van de RvC-commissies en de invulling van de positie van huurderscommissaris
- (planning en aanpak van de) actualisatie van de visie op bestuur en toezicht
- bezoldiging van de RvC voor 2025 en 2026

Daarnaast heeft de commissie:

- de zelfevaluatie van de RvC voorbereid
- stilgestaan bij de organisatieontwikkeling, waaronder de invulling van de HRM-functie, de ontwikkeling van HR-producten en de herpositionering van het team Strategie
- de naleving van de bepalingen uit de Governancecode 2025 besproken

RvC vergaderingen

De RvC heeft in 2025 vijf reguliere vergaderingen gehouden. Hierbij waren de directeur-bestuurder, het managementteam, de controller en de bestuurssecretaris aanwezig. Daarnaast heeft de RvC twee keer tussentijds, digitaal overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. In deze overleggen is stilgestaan bij lopende projecten. Alle leden van de RvC zijn frequent aanwezig geweest bij de vergaderingen.

In de RvC-vergaderingen zijn de volgende onderwerpen goedgekeurd/vastgesteld:

- bezoldiging van de RvC voor 2025 en 2026
- portefeuillestrategie 2024-2034
- huurbeleid 2024-2030
- herbenoemingen Frank Metsemakers en Paul Filott als leden van de RvC
- huuraanpassing 2025
- toetsingsdocumenten: Reglement Financieel Beheer en Beleid, Financieringsstrategie, Treasurystatuut en Procuratie- en mandateringsregeling
- grondtransactie i.v.m. realisatie bouwplan Dorpsplein Mierlo-Hout
- invulling voorzittersrol RvC, samenstelling RvC-commissies en invulling positie huurderscommissaris
- jaarstukken 2024
- investeringsvoorstellen 't Ruyshoff, Kerssemakersstraat en Mierloseweg
- aankoop woning St. Agathastraat 5
- verlening ontslag directeur-bestuurder
- benoeming interim directeur-bestuurder en benoeming directeur-bestuurder
- controleplan accountant
- begroting 2026 en treasuryparagraaf
- intern controleplan 2026
- prestatieafspraken Helmond 2026 (bij ontbreken Bod 2026)
- voorgenomen benoeming lid RvC

Naast de bovenstaande overleggen hebben de directeur-bestuurder en RvC-leden samen met de bestuurder en commissarissen van Savant Zorg tijdens een themabijeenkomst stilgestaan bij de stand van zaken Dorpsplein Mierlo-Hout.

Verder schuift Karin Werts vanuit de RvC twee keer per jaar aan bij een overlegvergadering met de ondernemingsraad. Hierbij wordt de algemene gang van zaken besproken. Ook voert de RvC twee keer per jaar een gesprek met de huurdersbelangenverenigingen en de huurderscommissarissen sluiten twee keer per jaar aan bij vergaderingen van de huurdersbelangenverenigingen. De rode draden uit de verschillende gesprekken worden betrokken bij het jaargesprek met de directeur-bestuurder.

Toezicht op risicobeheersing

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De RvC houdt toezicht op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. De RvC maakt hiervoor onder andere gebruik van de tertiaalrapportages, waarin stil wordt gestaan bij de realisatie van de (strategische) doelstellingen van Compaen en de opzet en werking van het risicobeheersings- en controlesysteem binnen de organisatie. Bij het aangaan van vastgoedprojecten wordt het investeringsstatuut gevolgd en wordt gekeken naar de impact van de investering op de ratio's. Tevens baseert de RvC zich op de controles van de interne controller en de uitkomsten van de controlewerkzaamheden door de accountant. De RvC benoemt de accountant en ziet toe op de controlewerkzaamheden.

Zelfevaluatie

De RvC evalueert jaarlijks zijn eigen functioneren. In 2025 is dit met inzet van een externe begeleider gedaan. Tijdens de zelfevaluatie is teruggeblikt op de ontwikkeling van het functioneren van de RvC als team. Daarbij is in het bijzonder stil gestaan bij de kwaliteit van de gevoerde dialoog en de wijze waarop individuele RvC-leden tot besluitvorming komen. Ook is aandacht besteed aan de directeur-bestuurder. De zelfevaluatie heeft geen significante aandachtspunten opgeleverd. Naast de zelfevaluatie van de RvC als geheel evalueren de AC en commissie M&O ook hun eigen functioneren. De verslagen hiervan worden ter informatie aan de RvC voorgelegd.

1.6 Deskundigheidsbevordering

De leden van de RvC hechten belang aan het ontwikkelen van hun kennis en vaardigheden. Zij onderschrijven dan ook het door de VTW ingevoerde systeem van Permanente Educatie (PE). De RvC heeft in eerste instantie de voorkeur uitgesproken voor het behalen van de PE-punten als collectief. Individuele leden hebben de mogelijkheid om in het kader van deskundigheidsbevordering symposia en andere bijeenkomsten bij te wonen.

Op basis van de PE-systematiek moeten leden die een volledig kalenderjaar deel uitmaken van de RvC 5 PE-punten behalen. Wanneer in een kalenderjaar meer punten worden behaald dan de geldende norm, kunnen maximaal 5 extra punten worden meegenomen naar het volgende jaar.

Net als in 2024 hebben alle RvC-leden in 2025 voldaan aan de gestelde PE-norm.

Lid	Aantal PE-punten 2025	Aantal PE-punten 2024	Aantal PE-punten 2023
Dhr. Eric Schellekens	7	5	5
Mw. Karin Werts	20	14	13
Mw. Leonie Snijders	31	25	13
Dhr. Paul Filott	12	6	39
Dhr. Frank Metsemakers	1	14	35

Als werkgever ziet de RvC erop toe dat ook de directeur-bestuurder de PE-punten behaalt die zijn voorgeschreven voor zijn functie. Het betreft 36 PE-punten op jaarbasis of 108 PE-punten over een periode van de laatste drie kalenderjaren. De directeur-bestuurder heeft aan deze norm voldaan.

2023	2024	2025 (tot 01-11-2025)	Totaal 3 jaar
40,5	44	54	138,5

De verplichting om PE-punten te behalen geldt ook voor een interim directeur-bestuurder. Bij benoeming gedurende het jaar geldt dit naar rato. Liesbeth van Beek-Bouw heeft in 2025 37 PE-punten behaald en voldoet daarmee aan de gestelde eis van 6 PE-punten voor de periode november-december 2025.

2025 (m.i.v. 1-11-2025)	Totaal
37	37

1.7 Meldingsplicht RvC

In de Woningwet is een brede meldingsplicht voor de RvC opgenomen. Problemen die niet binnen Compaen zelf kunnen worden opgelost of verschillen van inzicht tussen het bestuur en de RvC of binnen de RvC zelf moeten gemeld worden bij de Aw. In 2025 hebben zich geen situaties voorgedaan waarvan melding moest worden gemaakt.

1.8 Honorering van de RvC en het bestuur

Voor hun werkzaamheden ontvangen de leden van de RvC een vergoeding die is gebaseerd op de VTW-beroepsregel. Deze regel schrijft een maximale vergoeding voor, afhankelijk van de grootte van de corporatie. Compaen valt in klasse E. De RvC heeft besloten de vergoeding vast te stellen op 100% van de VTW-beroepsregel. In 2025 komt dit neer op € 14.400 per jaar voor leden en € 21.600 per jaar voor de voorzitter.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder blijft in beginsel binnen het maximumbedrag dat geldt op grond van de WNT. In 2025 bedraagt dit maximum € 180.000 (klasse E). In het verslagjaar is de bezoldiging van de directeur-bestuurder beperkt boven het toepasselijke WNT-maximum uitgekomen. Hiervoor zijn corrigerende maatregelen getroffen, waarna de bezoldiging in overeenstemming is gebracht met de geldende WNT-normen.

Per 1 november 2025 is een directeur-bestuurder a.i. aangesteld. Voor deze tijdelijke invulling wordt eveneens aangesloten bij de geldende richtlijnen, waarbij de bezoldiging binnen het toepasselijke WNT-maximum blijft.

Compaen verstrekt aan de leden van de RvC en het bestuur geen persoonlijke leningen of garanties.

1.9 Tot slot

De RvC van Compaen heeft in overeenstemming met de statutaire bepalingen het jaarverslag en de jaarrekening 2025, zoals deze onder verantwoording van het bestuur zijn samengesteld, onderzocht en de jaarrekening 2025 vastgesteld.

Op grond van zijn bevindingen is de RvC van oordeel dat de jaarrekening 2025 een getrouw beeld geeft van het gevoerde financieel beleid, de samenstelling van het vermogen en het bedrijfsresultaat van de stichting. De RvC baseert deze bevindingen mede op de bevindingen van de interne controller en op de rapportage en de goedkeurende verklaring van Baker Tilly (Netherlands) B.V..

Raad van Commissarissen Woningstichting Compaen

24 juni 2026, ir. F.J.J. Metsemakers, voorzitter

2. Verantwoording van de Directeur-Bestuurder

Verantwoording van de Directeur-Bestuurder

Het Bestuur

Vanaf 1 april 2016 tot 1 november 2025 is het bestuur gevormd door de heer J.M. Lobée. De heer Lobée was sinds 2019 op voordracht van Aedes benoemd tot arbiter bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen (RvA) en was per 1 januari 2025 ook lid van het algemeen bestuur van de RvA. De vergoedingen voor deze werkzaamheden kwamen geheel ten goede aan Woningstichting Compaen. Verder had de heer Lobée geen nevenfuncties. Op 16 september 2025 heeft de Raad van Commissarissen besloten om mevr. E.E.J. Van Beek-Bouw te benoemen als interim-directeur-bestuurder voor de periode van 1 november 2025 tot aan de indiensttreding van de nieuwe directeur-bestuurder voor de periode van maximaal 1 jaar. Op 5 januari 2026 heeft de Raad van Commissarissen besloten om mevr. R.L. Franken per 1 mei 2026 te benoemen als directeur-bestuurder van Woningstichting Compaen.

Beloning

De beloning van de directeur-bestuurder gebeurt conform de beloningscode zoals vastgelegd in de WNT. De directeur-bestuurder is ingedeeld in functieprofiel E. De commissie mens en organisatie van de RvC vervult de rol van renumeratiecommissie en heeft jaarlijks een beoordelingsgesprek met de bestuurder. Op basis van dit gesprek stelt de RvC de beloning van de directeur-bestuurder vast, binnen de grenzen van de WNT.

Deskundigheidsbevordering

De heer Lobée heeft, zoals hiervoor ook benoemd in de verantwoording van de RvC, in 2025 54 PE punten behaald. Over drie jaar heeft hij 138,5 punten behaald. Hiermee is hij compliant aan wet- en regelgeving en governancecode.

Interessant is het leren met en leren van collega bestuurders over organisatieontwikkeling in “De Beweging”. Ook de werkzaamheden als arbiter bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dragen bij aan deskundigheidsbevordering. Als laatste zijn innovatieve samenwerkingsprocessen zeer leerzaam, zoals “van land naar pand” en de nog altijd unieke samenwerking tussen gemeentes en corporaties in de regionale bouwstroom 2500 WoonST-woningen.

Werkwijze

Compaen wil als organisatie met lef, samen en betrouwbaar vormgeven aan de missie: ‘samen zorgen voor een passend (t)huis voor mensen die ons daarbij nodig hebben’. Dit hebben we in 2023 vastgelegd in ons Koersplan 2024-2030. In het koersplan beschrijven we hoe we willen werken vanuit “de bedoeling” en welke opgaves we voor ons zien op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en inclusieve samenleving. De afspraken uit de woondeal hebben hier ook een plekje in gekregen en de beleidskeuzes in het plan zijn uiteraard besproken met onze huurdersorganisaties en stakeholders. Het koersplan vormt het vertrekpunt voor de richting die Compaen de komende jaren voor ogen heeft en diende daarmee als basis voor de nieuwe portefeuillestrategie die begin 2025 is vastgesteld. Daarnaast dragen de Nationale Prestatieafspraken (NPA), de regionale Woondeal en actuele woningprognoses nadrukkelijk bij aan de opbouw van onze portefeuillestrategie.

De collegiale samenwerking van de corporaties komt op diverse vlakken tot uiting. In Helmond zijn programmalijnen opgezet, waarbij de vijf corporaties gezamenlijk de opgave afstemmen en thema's vormgeven. Er wordt een gezamenlijk standpunt voorbereid over de prestatieafspraken, waarmee we het gesprek met de gemeente aangaan. Hiermee komen we tot gedragen beslissingen. We maken gebruik van elkaars expertise en kunnen zo de opgave efficiënter verdelen en uitvoeren.

De directeur-bestuurder organiseert en zit het reguliere overleg met het managementteam voor. Dit overleg vindt tweewekelijks plaats. Van dit overleg worden notulen gemaakt en genomen besluiten worden vastgelegd in een besluitenlijst. Naast dit reguliere overleg vindt er wekelijks informeel werkoverleg plaats met het managementteam.

Compaen werkt in een structuur met een afdeling Wonen, een afdeling Vastgoed, een afdeling Bedrijfsvoering en een stafafdeling. Wonen bestaat uit de teams Klantenservice, Verhuur & huurincasso en Leefbaarheid. Vastgoed bestaat uit vastgoedbeheer, waaronder vastgoedadviseurs en dagelijks- en planmatig onderhoud, en nieuwbouw en verduurzaming. Afdeling Bedrijfsvoering bestaat uit de financiële administratie, planning en control, ICT en functioneel beheer en assetmanagement. Onder de stafafdeling vallen de bestuurssecretaris, de adviseur communicatie, team HRM en de directiesecretaresse. Team HRM is vormgegeven door een samenwerking op HR-gebied tussen Woonpartners, Goed Wonen Gemert en Compaen.

De directeur-bestuurder bereidt met de bestuurssecretaris en de voorzitter de vergaderingen van de Raad van Commissarissen voor, zorgt voor de aanlevering van de stukken en is verantwoordelijk voor de uitvoering van de goedgekeurde besluiten. De RvC van Compaen kent twee commissies: een Audit- en vastgoedcommissie en een commissie Mens & Organisatie. Voor de manier van werken van deze commissies wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 1.5

Buiten bovengenoemde overleggen vindt er vier keer per jaar intern overleg plaats met de Onder-nemingsraad en zijn er bedrijfsbrede personeelsbijeenkomsten en teamdagen.

De directeur-bestuurder voert ook tenminste vijfmaal per jaar een overleg met de huurders-belangenverenigingen. Van het overleg worden notulen gemaakt. In dit overleg worden in elk geval beleidsstukken, jaarstukken en begroting besproken met de huurdersbelangenverenigingen.

Vertegenwoordiging en overleg

Compaen zet zich actief in om binnen de gemeentes waar Compaen woningen beheert en binnen de woningmarktregio Zuidoost-Brabant de samenwerking tussen partijen op het terrein van de volkshuisvesting te bevorderen.

De heer Lobée maakte daarom deel uit van of nam deel aan:

- bestuurlijk overleg directies Helmondse woningcorporaties en de gemeente Helmond;
- bestuurlijk overleg directies van de in Geldrop-Mierlo actieve corporaties en de gemeente Geldrop-Mierlo;
- directie-overleg woningcorporaties Helmond;
- halfjaarlijks regionaal bestuurlijk overleg tussen corporaties MRE en wethouders wonen MRE. De heer Lobée is organisator.
- bestuurlijk trekker van het gezamenlijke portefeuilleplan in gemeente Helmond, namens de 6 in Helmond actieve corporaties;
- commissie Wonen Helmond;
- bestuurlijk overleg woningcorporaties MRE(Metropoolregio Eindhoven);
- bestuurlijk overleg transparant woningaanbod;
- stuurgroep woonST 1.0 en 2.0;
- overleg met de huurdersorganisaties

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Er was in 2025 geen sprake van grote wijzigingen in de wet- en regelgeving die effect hebben op de waardering van het vastgoed van woningcorporaties, en daarmee is het aantal wijzigingen in het handboek modelmatig waarden marktwaarde met peildatum 2025 ook beperkt. Tevens is dit handboek de laatste stap voordat de marktwaarde in de jaarrekening vanaf 2026 volledig wordt vervangen door de beleidswaarde.

De belangrijkste wijzigingen die in het handboek zijn doorgevoerd en die de waardeestijging van de basiswaardering tussen 2024 en 2025 veroorzaken, zijn:

- A. Aanpassing van de tabellen met de WOZ-klassen.
- B. Aansluiting huurindex bij leidraad economische parameters dPi2025.
- C. Actualisatie van de parameters leegwaardeestijging, markthuur en disconteringsvoet naar peildatum.

De totale marktwaarde van de woningportefeuille is met € 61 miljoen gegroeid naar een waarde van € 771 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 8,62%.

In de toelichting op de geconsolideerde balans is een verloopoverzicht opgenomen waarin de positieve waardeontwikkeling voor Compaen wordt gespecificeerd naar effecten als gevolg van mutaties in het bezit, aanpassingen naar aanleiding van validatie van het handboek en de belangrijkste oorzaken van de waardemutatie onderverdeeld naar marktontwikkelingen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes, welke door Compaen zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de(streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer, en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In dit kader zijn normen vastgesteld voor financiële ratio's, waaronder de loan-to-value (LTV) en de solvabiliteit. In 2024 zijn deze normen herijkt in verband met de introductie van de nieuwe systematiek voor de bepaling van de beleidswaarde. De norm voor de LTV is daarbij aangescherpt naar maximaal 70% (voorheen 85%) en de minimumnorm voor de solvabiliteit verhoogd naar 30% (voorheen 15%). In 2025 hebben geen verdere wijzigingen in deze normstelling plaatsgevonden.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Met betrekking tot de ontwikkeling van de beleidswaarde kan de externe toezichthouder op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde.

Voor boekjaar 2025 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de methodiek van de beleidswaarde van toepassing.

In het boekjaar is de beleidswaarde met € 10,5 miljoen toegenomen naar een waarde van € 463,5 miljoen. Deze toename wordt met name veroorzaakt door wijzigingen in de vastgoedgegevens en validatie van het handboek en parameteraanpassingen n.a.v. marktontwikkelingen.

Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

Stand per 31 december 2024	€ 453 Miljoen
Mutatie a.g.v. voorraadmutatie	€ 2 miljoen
Mutatie in de vastgoedgegevens	€ 18,5 Miljoen
Validatie handboek en parameteraanpassingen n.a.v. marktontwikkelingen	€ -/- 5 Miljoen
Aanpassing parameters Compaaen	€ -/- 5 Miljoen
Stand per 31 december 2025	€ 463,5 miljoen

Toelichting:

Voorraadmutatie(+ € 2 miljoen)

De voorraadmutatie heeft primair betrekking op de oplevering van project Luchen Landkaartje (13 woningen) en de aankoop van St. Agathastraat 5.

Mutatie in de vastgoedgegevens (+ € 18,5 miljoen)

De stijging a.g.v. de wijzigingen in de vastgoedgegevens wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de stijging van de gemiddelde contracthuur van woonegelegenheden.

Validatie handboek en parameteraanpassingen n.a.v. marktontwikkelingen (- € 5 miljoen)

De daling a.g.v. de parameteraanpassingen n.a.v. marktontwikkelingen wordt met name veroorzaakt door een lagere bouw- en loonkostenstijging a.g.v. een lagere prijsinflatie (-/- € 3 miljoen), een daling van de gemiddelde reguliere huurstijging per jaar van woongelegenheden (- € 3 miljoen) en een stijging van de sociale disconteringsvoet van woongelegenheden met classificatie Daeb (- € 5 miljoen).

Aanpassing parameters Compaen (- € 5 miljoen)

De daling a.g.v. de aanpassingen van de parameters van Compaen wordt met name veroorzaakt door een stijging van de gemiddelde beleidshuur voor Daeb en niet-Daeb woningen a.g.v. de herijking van het streefhuurbeleid (+ € 23 miljoen), een stijging van de gemiddelde onderhoudsnorm a.g.v. de aangepaste MJOB (- € 20 miljoen) en een stijging van de gemiddelde beheernorm, voornamelijk a.g.v. uitbreiding van de formatieplaatsen en tijdelijke inhuur (- € 9 miljoen).

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Het bestuur van Compaen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit –en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 308 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000	2025	2024
Marktwaarde verhuurde staat	€ 771.217	€ 709.992
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -18.023	€ -17.148
Betaalbaarheid (huren)	€ -296.848	€ -235.273
Kwaliteit (onderhoud)	€ -80.240	€ -88.424
Beheer (beheerskosten)	€ -1.960	€ -2.435
Disconteringsvoet	€ 89.353	€ 86.280
Beleidswaarde	€ 463.499	€ 452.991

Dit impliceert dat circa 40% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de beweeglijkheid van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Kasstromen en financieringsbehoeften

Compaen bewaakt de financieringsbehoefte die voortkomt uit de operationele, investerings- en financieringskasstromen. Om zeker te zijn dat Compaen kan beschikken over voldoende liquide middelen, wordt elke maand een liquiditeitsprognose opgesteld. Op basis van de liquiditeitsprognose en de begroting voor 2026 ontstaat in 2026 een financieringsbehoefte van maximaal € 13,4 miljoen. Dit past binnen het door het WSW afgegeven borgingsplafond.

Onderzoek en ontwikkeling

In 2024 hebben we de opgaves vanuit de woondeal en de NPA vertaald in onze portefeuillestrategie 2025-2034. In 2025 zijn we doorgegaan met het vullen van onze projecten-portefeuille. De planvoorraad is inmiddels bijna 200% ten opzichte van onze opgave. We merken echter dat onze beide werkgemeentes achterlopen in het omzetten van zachte naar harde plancapaciteit. Dit wordt aangepakt door de gemeentes, maar de resultaten moeten nog komen. Met probabilistisch plannen houden we in onze meerjarenbegroting rekening met deze onzekerheid en dan blijkt dat we onze doelstelling t/m 2034 met enige vertraging nagenoeg realiseren.

Eind 2023 is de eerste regionale bouwstroom WoonST 1.0 succesvol afgerond. De doelstelling was om in de regio 1000 woningen gerealiseerd of onder contract te hebben per 31 december 2023. Dat is met ca 1100 woningen ruim gehaald. In 2023 zijn we in de regio gestart met het vervolg op deze eerste bouwstroom. Op 3 juli 2024 is de raamovereenkomst tussen de aannemers BAM en Hurks en de dertien corporaties uit de MRE regio getekend. Woonst 2.0 is daarmee een feit en nog altijd uniek in Nederland. Het unieke is dat deze bouwstroom in samenwerking met de negen gemeentes van het stedelijk gebied Eindhoven is opgezet. Vanaf begin 2025 zijn ook de overige twaalf gemeentes in de MRE-regio aangehaakt. Met het commitment van de lokale overheden (regelgevers), corporaties (opdrachtgevers) en bouwers (opdrachtnemers) kunnen we sneller en betaalbaarder bouwen.

Belangrijke verschillen tussen woonST 1.0 en 2.0:

- Meer woningen in de bouwstroom: 2500 in plaats van 1000
- Langere contractperiode: 4 jaar met maximaal 2 jaar verlengmogelijkheid tov 3 jaar
- Veel meer variëteit in plattegronden, verschijningsvorm, duurzaamheidsopties
- Duurzamer: de standaard is op basis van Het Nieuwe Normaal (HNN). HNN stelt eisen op gebied van circulariteit, uitstoot en toxische materialen die veel verder gaan dan het huidige bouwbesluit. Door de omvang van de bouwstroom heeft deze extra kwaliteit niet geleid tot een extra prijs.
- Optioneel is een extra circulaire variant beschikbaar met een beperkte vastgestelde meerprijs. De extra circulaire variant heeft een houten constructie en slaat meer CO2 op in de constructie dan vrijkomt in de productie van de woning. Overigens is de basisversie ook al voorzien van biobased isolatiemateriaal (o.a. vlas en hennep).

Vanuit de NPA en gemeentelijke Woonvisie wordt duidelijk dat er veel behoefte is aan sociale koop. De gemeente Helmond mikt op een aandeel van 25% van de nieuwbouw bestemd voor sociale koop. Waarbij 10% beschikbaar moet zijn tot € 275.000,-. In de Programmalijn (samenwerking van Helmondse corporaties) is de bouwopgave verdeeld over de 5 actieve woningcorporaties. Compaen is hierin de enige corporatie die het realiseren van sociale koop(hierna Slimmer Kopen) heeft opgenomen in haar ambities. De ambitie is om in 2034 over 200 Slimmer Kopen woningen te beschikken. We verwachten de bouwstart van ons eerste project met 20 slimmer kopen appartementen in Q4-2026.

In het kader van “van land naar pand” waarin we lokaal geproduceerd biobased isolatiemateriaal gebruiken voor de verduurzaming van de bestaande voorraad hebben we in 2024 ons eerste dakisolatieproject uitgevoerd. In 2025 hebben we dit verder opgeschaald naar een groter project met een andere werkwijze. Na evaluatie van beide projecten maken we in 2026 een keuze voor het vervolg.

Organisatieontwikkeling

Om de ambities uit ons Koersplan te realiseren, zijn we eind 2023 gestart met het programma Mens & Organisatie (M&O). Het programma M&O is geïntegreerd in het Compaen jaarplan door de jaarplannen van de afdelingen te vertalen naar thema's uit het programma M&O. Elk lijnproject draagt bij aan de ontwikkeling van de organisatie als het gaat om wendbaarheid, samenwerking, leiderschap en werkplezier. Op de thema's Strategie, Structuur, Personeel/Kerncompetenties/Leiderschapsstijl en Systemen/processen wordt in de vorm van werkgroepen met een afvaardiging van diverse medewerkers uit de organisatie uitvoering gegeven aan diversen projecten. Door medewerkers op deze manier te laten participeren en hun ideeën, zorgen en ervaringen uit de praktijk te delen wordt betrokkenheid gecreëerd en is het koersplan geen 'plan van het management' maar een gedeeld 'wij-plan'. Een belangrijke stap die we in dit kader in 2025 hebben gezet is het besluit om over te stappen naar een nieuw primair systeem, 'project Switch'. Daarnaast is er in 2025 bijzondere aandacht geweest voor het aanpassen en inrichten van een nieuwe structuur, ontwikkeling van management en medewerkers/teams als het gaat om vertrouwen, eigenaarschap en rolhelderheid en optimalisatie van het verhuisproces en het proces rondom de meerjaren onderhoudsplanning en -begroting.

Risico's en onzekerheden

Ook in 2025 is risicomanagement een structureel onderdeel geweest van onze bedrijfsvoering bij Compaen. Onze aanpak richt zich op twee kernelementen: enerzijds de verdere versterking van de interne organisatie en beheersingsmaatregelen, anderzijds het continu monitoren van externe ontwikkelingen, waaronder veranderende wet- en regelgeving.

Het doel is helder: inzicht verkrijgen in risico's die impact kunnen hebben op onze continuïteit en strategische doelstellingen. We blijven daarbij oog houden voor een juiste balans tussen maatschappelijke ambities en financiële houdbaarheid.

Strategische risico's

Naast het beheer van financiële risico's beoordelen we continu onze strategische, operationele, compliance- en rapportagerisico's. In 2025 lag de nadruk, net als voorgaande jaren op risico's die als 'hoog' zijn geclassificeerd. Hiervoor zijn mitigerende maatregelen getroffen en vastgelegd in het interne controleplan. De voortgang wordt structureel gemonitord.

Interne beheersing

Bij Compaen streven we naar een duidelijke scheiding van verantwoordelijkheden en controlefuncties, passend bij onze schaal. Het 'three lines of defence'-principe wordt pragmatisch toegepast. In 2025 zijn de interne controles conform controleplanning uitgevoerd, gericht op tijdige signalering en bijsturing waar nodig.

De Aw houdt integraal toezicht op onze prestaties en naleving van wet- en regelgeving. Daarnaast zijn bevindingen uit interne en externe controles leidend voor het jaarlijkse controleplan.

In 2025 zijn binnen Compaen en de sector een aantal risico's als relevant gesignaleerd. Het gaat hierbij niet om directe incidenten, maar om risico's die, gezien recente ontwikkelingen, nadrukkelijk onze aandacht vragen en een strategisch aspect in zich hebben. Ze kunnen op termijn invloed hebben op de uitvoering van onze strategische doelen en vereisen daarom voortdurende monitoring en beheersing.

Stapeling van maatschappelijke opgaven

We moeten veel tegelijk doen: nieuwe woningen bouwen, bestaande woningen verduurzamen (bijvoorbeeld energiezuiniger maken), én zorgen dat huren betaalbaar blijven. Die combinatie vraagt veel van onze organisatie, geld en mensen. Om financieel gezond te blijven, moeten we goed blijven kijken wat haalbaar is en wat niet. Dat doen we zorgvuldig. Zo groeien we als organisatie geleidelijk mee met de opgave die we uitvoeren. Doordat nieuwbouw en verduurzamingsprojecten een lange voorbereidingstijd kennen groeit de organisatie eerder dan het aantal woningen om voldoende capaciteit te hebben. Aan de andere kant groeit de organisatie mee om voldoende capaciteit te hebben om leefbaarheid in wijken en buurten goed te houden

De overheid

We zijn op meerdere niveaus afhankelijk van overheidsbeleid. Lokale overheden zijn nu ook de capaciteit aan het aanpakken, maar liggen nog wat achter. Dit leidt tot vertraging in de realisatie van prestatieafspraken. Op landelijk niveau werd in april 2025 een huurbevriezing aangekondigd terwijl er vier maanden eerder afspraken over de huuraanpassing waren gemaakt in de NPA. De huurbevriezing is gelukkig weer van de baan, maar zou een enorme impact hebben gehad op de investeringsruimte van Compaen. Dit risico is deze keer afgewend, maar de korte termijn belangen van de landelijke politiek vormen een steeds grotere mismatch met de lange termijn stabiliteit die we als corporatie nodig hebben.

Nieuwe wetten en regels, zoals Omgevingswet, de Wet Betaalbare Huur en de Warmtewet zijn vaak qua planning onzeker, hebben altijd impact op het uitvoeringsapparaat en hebben dus effect op de voortgang. Voor 2026 verwachten de gemeentes een “ravijnjaar” door de korting op het gemeentefonds. De gemeentes zullen keuzes moeten maken.

Als die keuzes vallen op het sociaal domein en/of capaciteit op ruimtelijke ordening, dan heeft dat consequenties voor ons werk. We zijn uiteraard in gesprek met de lokale bestuurders, maar er zullen politieke keuzes gemaakt worden die zich niet laten voorspellen.

Als corporatie bieden we veel bewoners een fijn thuis. Dat is ons dagelijks werk. Het product dat we daarvoor nodig hebben, huizen, is een heel traag product, zowel in nieuwbouw als in renovatie. We kijken daarom ver vooruit en zien een overheid die steeds meer bezig is met de actualiteit van de vorige dag. Dit geeft in toenemende mate problemen. Om de risico's beheersbaar te houden werken we enerzijds met scenario-analyses in de meerjarenbegroting en letten we er anderzijds op dat we geen overvloed aan investeringsverplichtingen op de langere termijn hebben. Op deze manier blijven we wendbaar als de overheid met bijzonderheden komt en kunnen we verplichtingen naar onze huurders blijven nakomen.

Kijken we naar onze meerjarenbegroting, dan zien we dat we vanaf 2032 scherp aan de wind varen en we, zonder bijstelling op de verduurzamingsopgave, vanaf 2033 langjarig niet meer aan de norm voor de interest coverage ratio (ICR) voldoen. Hierin staat Compaen niet alleen. De ambities in de sector zijn groot en de bijsturingmogelijkheden beperkt en dat roept de vraag op of het huidige volkshuisvestelijke bestel op termijn toereikend is om in een gezonde toekomst te voorzien. In die zin is het aan de overheid om op tijd maatregelen te treffen om ervoor te zorgen dat de corporaties nog kunnen blijven investeren in de volkshuisvesting.

Digitalisering en cyberveiligheid

Net als veel andere organisaties zijn wij afhankelijk van digitale systemen. Daar kleven risico's aan, zoals cyberaanvallen of het lekken van persoonsgegevens. In 2025 is er bij Compaen niets ernstigs gebeurd, maar we nemen wel maatregelen. Denk aan extra beveiliging en trainingen voor medewerkers, zodat we voorbereid zijn.

Druk om ons vermogen actiever in te zetten

We beschikken over maatschappelijk vermogen, oftewel geld dat bedoeld is om goed te doen voor huurders. Vanuit de samenleving en politiek komt de vraag om dat geld sneller of ruimer in te zetten. Dat klinkt logisch, maar het vraagt wel om zorgvuldige keuzes. We willen niet alleen nu iets kunnen doen, maar ook in de toekomst. Daarom blijven we een evenwichtige koers varen.

'Harde' en 'zachte' controles

Binnen Compaen hanteren we een integrale benadering van risicobeheersing, waarin zowel 'harde' als 'zachte' controls worden toegepast. Onder harde controls verstaan we structurele beheersmaatregelen, zoals autorisaties, processen en systemen. Zachte controls richten zich op gedrag, cultuur en integriteit. Door deze in samenhang toe te passen, blijven we alert op signalen uit de organisatie en versterken we het risicobewustzijn.

De bevindingen uit interne controles worden gedeeld met de betrokken leidinggevenden en de directeur-bestuurder, en besproken in de Audit- en vastgoedcommissie en de Raad van Commissarissen. Zo borgen we de opvolging van aanbevelingen en versterken we het lerend vermogen van onze organisatie.

In 2025 zijn de volgende thema's binnen de organisatie gecontroleerd:	
Aanbestedingen	In- en uitdienst
Changemanagement	Marktconformiteitstoets
Autorisaties mutaties	Mutatieonderhoud vastlegging
Crediteurenstamgegevens	Memoriaalboekingen
Datakwaliteit	Streefhuren
Facturering	Toewijzingen woningen
Fraude risico	Verkoop woningen
Jaarlijkse huurverhoging	

Interimcontrole

Voorafgaand aan de controle van de jaarrekening voert de accountant jaarlijks een interim controle uit. De bevindingen uit deze controle worden vastgelegd in een managementletter, waarin wordt gerapporteerd over risico's in de administratieve organisatie en interne beheersing.

De aanbevelingen uit de managementletter worden vertaald naar concrete actiepunten. Deze acties worden opgenomen in het actieregister en gemonitord via de tertiaalrapportages, zodat zowel de Audit- en vastgoedcommissie als de Raad van Commissarissen op de hoogte blijven van de voortgang.

De bevindingen uit de interim controle van 2025 hebben betrekking op risico's met een beperkt effect op de jaarrekening. De opvolging van de aanbevelingen is in gang gezet en wordt naar verwachting in de loop van 2026 volledig afgerond.

In control

Compaen is 'in control'. We beschikken over adequate risicobeheersings- en controlesystemen. De geïdentificeerde risico's worden jaarlijks dynamisch geactualiseerd en vormen de basis voor het interne controleplan, gebaseerd op de uitkomsten van interne controles en de interim-controle.

Integriteit

In 2025 is er geen melding ontvangen van een mogelijke integriteitsschending.

Klokkenluidersregeling

In 2025 zijn geen meldingen ontvangen in het kader van de klokkenluidersregeling

Verordening Gegevensbescherming (AVG)

In 2025 hebben zich enkele privacy- en informatiebeveiligingsincidenten voorgedaan. Het betrof onder andere verkeerd geadresseerde correspondentie en een beperkt incident rondom dossierinzage. Daarnaast zijn medewerkers geconfronteerd met phishingmails als gevolg van een hack bij een externe partij. De incidenten zijn intern beoordeeld conform de AVG-procedures en waar nodig gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Uit onderzoek bleek dat de impact voor betrokkenen beperkt was. Naar aanleiding van de incidenten zijn aanvullende maatregelen genomen, waaronder extra aandacht voor bewustwording, controle op correspondentiegegevens en zorgvuldigheid bij het delen van documenten.

Integriteit en fraudebestrijding

Ook in 2025 zijn wij alert gebleven op het risico van fraude, zowel intern als extern. Hoewel er geen nieuwe signalen of incidenten zijn gemeld, blijft dit een belangrijk aandachtspunt binnen onze organisatie. De eerder uitgevoerde risicoanalyse uit 2023 blijft het uitgangspunt voor onze aanpak, en de daarbij behorende interne beheersmaatregelen zijn in 2025 gehandhaafd en waar nodig aangescherpt.

De functiescheiding binnen onze (financiële)processen is stevig geborgd en waar nodig verbeterd op basis van bevindingen van de accountant. In situaties waar volledige functiescheiding niet haalbaar is, blijven aanvullende controlemaatregelen van kracht om risico's tijdig te signaleren.

Om een integere werkomgeving te blijven waarborgen, is de integriteitscode eind 2024 geactualiseerd en goedgekeurd. Deze is voor iedereen binnen de organisatie toegankelijk en blijft beschikbaar via onze website. Ook de vertrouwenspersoon en de meldstructuur voor misstanden zijn in 2024 geactualiseerd en goedgekeurd. Er zijn dit jaar geen meldingen gedaan in het kader van de integriteitscode, de klokkenluidersregeling of de AVG.

Informatiebeveiliging blijft een belangrijk speerpunt. De security- en privacy officer hebben ook dit jaar de naleving en werking van de beveiligingsmaatregelen beoordeeld. Waar nodig zijn verbeteringen doorgevoerd, zodat we voorbereid blijven op potentiële risico's die de continuïteit of integriteit van onze organisatie kunnen raken.

Financieel risico: kasstroom

Creëert Compaen op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeits-verplichtingen te voldoen? Het gaat dan om de ICR. De ICR toetst of Compaen vanuit de beschikbare operationele kasstromen de rente op leningen kan betalen. Op basis van de definitieve cijfers over 2025 en op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis.

Financieel risico: vermogen

Heeft Compaen – nu en in de toekomst- voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichting-en en mogelijke toekomstige risico's op te vangen? Hier zijn twee continuïteitsratio's van belang: solvabiliteit en de loan to value (LtV). De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde en het totale vermogen. De LtV geeft de verhouding weer tussen het totaal aan door het WSW geborgde schulden aan kredietinstellingen en de beleidswaarde van de activa in exploitatie. Op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen voor beide ratio's aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis.

Financieel risico: onderpand

Naast de LtV is ook de verhouding tussen de marktwaarde van het bezit en de leningenportefeuille van belang, de zogenaamde dekkingsratio. De dekkingsratio's toetst of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het totale bezit van Compaen voldoende is om de totale schuldpositie mee af te lossen.

Aan deze dekkingsratio is binnen het nieuwe beoordelingskader de onderpandratio toegevoegd. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand(DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd)voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Daarbij wordt binnen het nieuwe beoordelingskader in plaats van de nominale schuldpositie de marktwaarde van de schuldpositie in de discontinuïteitsratio's opgenomen. Het gaat dan zowel om dekkingsratio als onderpandratio. Op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen voor deze ratio's aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis.

Renterisico

Compaen heeft géén financiële instrumenten afgesloten in de vorm van derivaten. Break clauses en liquiditeitsrisico als gevolg van bijstortverplichtingen zijn niet van toepassing. De geprognosticeerde renterisico's zullen zich met name in 2027-2029 boven de ontwikkeling van de interne renterisiconorm bevinden. Dit door geplande nieuwbouw en investeringen woningverbetering. Op basis van de ingerekende projectenportefeuille ontstaat er vanaf 2031 een lichte afvlakking van de financierings-behoefte en is er sprake van een positieve ontwikkeling van de beschikbare operationele cashflow.

24 juni 2026

Rosanne Franken

directeur-bestuurder

3. De organisatie

3.1. Algemeen

De organisatie

Conform artikel 25 van de statuten treft u hierbij het verslag en de jaarstukken over het boekjaar 2025 aan.

Woningstichting Compaen is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet.

Toelating en inschrijving

Naam van de toegelaten instelling	Woningstichting Compaen
Werkgebied	De gemeenten Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre
Gemeente waar de instelling haar zetel heeft	Helmond
Correspondentieadres	Postbus 249, 5700 AE Helmond
Kantooradres	Houtsestraat 69, 5706 LR Helmond
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten	Koninklijk Besluit nr. 177 van 28 juli 1969
Statuten vastgelegd in een notariële akte	4 december 2017 (laatste wijziging 1 maart 2022)

Kamer van Koophandel

Ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 40236239 bij de Kamer van Koophandel te Eindhoven.

Relatie met andere rechtspersonen

Woningstichting Compaen is aangesloten bij Aedes vereniging van woningcorporaties.

Woningstichting Compaen is voor 100% aandeelhouder van Compaen Energie BV. Het statutair vermogen van Compaen Energie BV bedraagt € 18.000. De financiële omvang van de kernactiviteiten bedroeg in 2025 ongeveer € 391.000 (2024: € 368.000). Bij Compaen Energie BV zijn de commerciële activiteiten met betrekking tot de levering van energie die opgewekt wordt uit bodemwarmte ondergebracht.

Woningstichting Compaen is voor 25% aandeelhouder van de gezamenlijk met de Helmondse woningcorporaties Woonpartners, Volksbelang en woCom opgerichte beheer-BV woonwagens en standplaatsen. Het aandeel van Woningstichting Compaen in het vermogen bedraagt € 735.823.

Daarnaast maakt Woningstichting Compaen deel uit van diverse werk- en begeleidingsgroepen in de wijken Brandevoort, Brouwhuis, Mierlo-Hout, Stiphout en in Mierlo. Verder participeert Woningstichting Compaen in diverse Verenigingen van Eigenaren(VvE's) in Brandevoort, Mierlo-Hout, Stiphout, Brouwhuis en in Mierlo.

De medewerkers

Het gemiddelde aantal medewerkers in dienst bij Compaen, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar functies, bedroeg in 2025 34,46 (in 2024 was dit 27,53). Het aantal formatieplaatsen berekend op fulltimebasis bedroeg ultimo 2025 33,32 (in 2024 was dit 31,99). Het aantal medewerkers op basis van formatieplaatsen bedroeg ultimo 2025 36 (ultimo 2024 was dit 35). Verschillen ten opzichte van het gemiddelde ontstaan doordat er in de loop van 2024 een vijftal nieuwe formatieplaatsen zijn ingevuld ter vervanging van medewerkers die in de loop van 2024 uit dienst zijn gegaan.

De uitsplitsing van het gemiddelde aantal medewerkers naar functies is als volgt:

	2025	2024
Bestuur		
Directeur-Bestuurder	0,83	1,00
Staf		
Bestuursecretaris	0,81	0,75
Directie-secretaresse	0,89	0,89
Communicatie Adviseur	0,89	0,89
Wonen		
Manager Wonen	1,00	0,25
Verhuurmakelaar	4,42	3,28
Klantadviseur	4,52	3,64
Wijkadviseur	1,76	1,78
Buurtbeheerder	3,76	3,00
Vastgoedbeheer		
Manager vastgoed	1,00	0,25
Projectleider PO	1,54	2,00
Projectleider NPO	1,68	1,00
Adviseur vastgoedbeheer	1,14	0,89
Duurzaamheidsmanager	1,00	1,00
Projectontwikkelaar	1,00	0,08
Ontwikkelingsmanager	0,74	0,67
Coördinator Vastgoed	0,00	0,31

	2025	2024
Bedrijfsvoering		
Manager Bedrijfsvoering	1,00	1,00
ICT functioneel beheer	0,56	0,67
ICT manager	1,00	0,42
ICT systeembeheerder	0,50	0,00
Senior medewerker P&C	1,00	0,42
Medewerker financiën	1,00	1,00
Medewerker bedrijfsadministratie	0,66	0,69
Senior medewerker bedrijfsadministratie	0,76	0,84
Asset Manager	1,00	0,83
Aantal FTE	34,46	27,53

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat uit drie personen die ten minste 4 maal per jaar overleggen met de directeur-bestuurder.

3.2. Het (woning)bezit

Het bezit van Woningstichting Compaen is gelegen in Helmond in de wijken Mierlo-Hout, Stiphout, Brouwhuis, Brandevoort en in Mierlo.

Mutaties in het woningbezit

Aantal woningen	Helmond	Mierlo	Totaal
1 januari 2025	2.323	1.215	3.538
Nieuwbouw	0	13	13
Sloop	0	0	0
Verkocht	0	0	0
Aankoop	1	0	1
Reclassificatie	0	0	0
31 december 2025	2.324	1.228	3.552

De woningen onderverdeeld naar type

Type woningen	Helmond	Mierlo	Totaal
Eengezinswoningen	1.493	843	2.336
Seniorenwoningen	381	57	438
Duplexwoningen	46	0	46
Portiekwoningen	42	28	70
Maisonnettes	54	0	54
Appartementen	308	300	608
31 december 2025	2.324	1.228	3.552

De woningen onderverdeeld naar bouwjaar en wijk

Bouwjaar	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
1945-1969	0	0	308	75	153	536
1970-1979	0	9	294	31	445	779
1980-1989	0	414	323	57	284	1.078
1990-1999	0	186	15	43	74	318
2000-2009	352	0	38	37	133	560
2010-2019	48	19	0	0	91	158
2020-2029	0	0	40	34	49	123
Totaal	400	628	1.018	277	1.229	3.552

Het type vastgoed onderverdeeld naar bouwjaar

Bouwjaar	Totaal						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1945-1969	477	59	1	1	37	162	737
1970-1979	491	288	5	0	0	0	784
1980-1989	985	93	0	0	0	22	1.100
1990-1999	258	60	0	0	0	0	318
2000-2009	321	239	0	0	112	0	672
2010-2019	147	11	0	9	0	0	167
2020-2029	78	45	0	0	0	0	123
Totaal	2.757	795	6	10	149	184	3.901

Het type vastgoed onderverdeeld naar bouwjaar en gemeente Helmond

Bouwjaar	Helmond						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1945-1969	383	0	1	1	37	148	570
1970-1979	138	196	5	0	0	0	339
1980-1989	788	6	0	0	0	22	816
1990-1999	187	57	0	0	0	0	244
2000-2009	257	170	0	0	112	0	539
2010-2019	67	0	0	1	0	0	68
2020-2029	29	45	0	0	0	0	74
Totaal	1.849	474	6	2	149	170	2.650

Het type vastgoed onderverdeeld naar bouwjaar en gemeente Geldrop-Mierlo

Bouwjaar	Mierlo						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1945-1969	94	59	0	0	0	14	167
1970-1979	353	92	0	0	0	0	445
1980-1989	197	87	0	0	0	0	284
1990-1999	71	3	0	0	0	0	74
2000-2009	64	69	0	0	0	0	133
2010-2019	80	11	0	8	0	0	99
2020-2029	49	0	0	0	0	0	49
Totaal	908	321	0	8	0	14	1.251

De woningen onderverdeeld naar huurprijsklasse en wijk

Prijsklasse	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Goedkoop ≤ € 477,20	0	41	87	18	97	243
Betaalbaar laag > € 477,20 en ≤ € 682,96	169	538	773	190	832	2.502
Betaalbaar hoog > € 682,96 en ≤ € 731,93	47	38	124	51	209	469
Duurder > € 731,93 en ≤ € 900,07	160	11	32	18	88	309
Duur > € 900,07	24	0	2	0	3	29
Totaal	400	628	1.018	277	1.229	3.552

Onroerende goederen (niet zijnde woningen)

Type vastgoed	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Garagebox	0	21	149	0	14	184
Parkeerplaatsen	112	0	0	37	0	149
BOG	0	0	0	6	0	6
MOG	0	0	2	0	8	10
ZOG	0	0	0	0	0	0
Totaal	112	21	151	43	22	349

Helmond

Het onroerend goed, niet zijnde woningen, betreft in Helmond 319 garages en parkeerplaatsen, een kantoor aan de Houtsestraat (BOG), een steunpunt aan de Dorpsstraat, 32 wooneenheden (MOG) verhuurd aan stichting ORO en een perceel grond aan de Houtse Parallelweg. De 32 wooneenheden zijn verantwoord als 1 VHE. Dit vanwege het feit dat dit complex aan één huurder wordt verhuurd. Daarnaast is er ultimo 2021 een grondpositie aangekocht, met daarop een 6-tal BOG-objecten.

Mierlo

Het onroerend goed, niet zijnde woningen, betreft in Mierlo 14 garages en 8 ruimtes in het Hof van Bethanië aan de Heer van Scherpenzeelweg voor medische en maatschappelijke instellingen (MOG).

4. Volkshuisvestelijk verslag

4.1. Beschikbaarheid

Het tekort aan woningen in onze regio was ook in 2025 groot. Om het tekort terug te dringen wil Compaen sneller nieuwbouw realiseren en hebben we het voornemen om jaarlijks meer dan 100 woningen toe te voegen aan onze woningvoorraad. Ook blijven we de samenwerking zoeken met collega corporaties uit MRE.

Naast nieuwbouw zien we ook andere mogelijkheden om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten. Denk hierbij aan de doorstroomregeling 'van Groot naar Beter', het inzetten van hospitaoverhuur en het delen of splitsen van woningen.

Nieuwbouw - organisatie

Om onze ambities voor nieuwbouw te realiseren werken twee (parttime) Ontwikkelingsmanagers aan de plannen en een fulltime werkende junior projectontwikkelaar. In samenwerking met beide gemeenten wordt gewerkt aan Versnellingstafels om de ontwikkelprocessen beter te stroomlijnen en te voorzien van betere procedures.

Gerealiseerde nieuwbouw

Landkaartje Mierlo (13 woningen)

Begin 2025 zijn 13 grondgebonden woningen opgeleverd in de wijk Luchen.

In uitvoering

Behoudens de woningen van het Landkaartje waren er geen woningen in uitvoering in 2025.

In ontwikkeling

Onderstaand een overzicht van alle projecten welke zijn opgenomen in de meerjaren begroting 2026-2030 ev. Naast deze projectontwikkelingsplannen zijn we in 2025 met tal van acquisities en initiatieven bezig geweest in onze werkgebieden.

		Oplevering										
Project	Int. Status	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totaal
Luchen (landkaartje)	Realisatie	13										13
Mierloseweg	In ontwikkeling			48								48
Dorpsplein (fase 1)	In ontwikkeling				24							24
Dorpsplein (fase 2)	In ontwikkeling								43			43
Dorpsplein (fase 3)	In ontwikkeling								21			21
Parkeerplaatsen Dorpsplein	In ontwikkeling					27						27
Fazantlaan-Oost	In ontwikkeling				9							9
t Ruyschoff - v Meelstraat	In ontwikkeling				20							20
Luchen Oost fase 3B	In ontwikkeling					78						78
Gasthuis i.r.t. CPO-Plan	In ontwikkeling					14						14
Hartje Stiphout	In ontwikkeling					37						37
Brainport Smart District (BSD)	In ontwikkeling				50			167		167		384
Veilingterrein Mierlo	In ontwikkeling						21					21
Boerhavelaan	In ontwikkeling							27				27
De Schar	In ontwikkeling										102	102
Locatie Du Pré	Onderzoek							32				32
De Wevehof	Onderzoek								17			17
De Spijker	Onderzoek									36		36
Eindtotaal		13	0	48	103	156	21	226	81	203	102	953

't Ruysshoff Helmond-oost

Het plan omvat 50 tweekamerappartementen met een oppervlak van 50 m². Binnen dit plan hebben we 20 appartementen mee uitontwikkeld. Deze kopen wij. Het is onze bedoeling om deze woningen te gaan verhuren en na twee jaar aan de zittende huurders te koop aan te bieden volgens de Slimmer Kopen methode.

Het plan heeft lang moeten wachten op besluitvorming binnen de gemeente. We hopen dat de bouw in Q4-2026 gestart kan worden. Het is echter aannemelijker dat het de eerste helft van 2027 zal worden.

Dorpsplein Mierlo-Hout (220 (zorg)appartementen) - Helmond

Het plan omvat 81 verpleeghuis woningen, 66 zorgwoningen en 73 reguliere woningen en ondersteunende ruimten. Een totaal van 220 (zorg)appartementen. Tevens zijn 181 parkeerplaatsen in het omgevingsplan verwerkt. Het betreft een samenwerking tussen Savant Zorg en Compaen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 12 juli 2022 is er door 5 partijen beroep ingesteld. Dit heeft geleid tot vernietiging van het bestemmingsplan door de Raad van State (RvS). Binnen een half jaar is vervolgens een volledig nieuw bestemmingsplan ontwikkeld, dat medio 2024 onherroepelijk is geworden.

Volgens de planning start de 1e fase van de bouw medio oktober 2026. Dit betreft de gebouwen A en B (waarvan 24 sociale huurappartementen in B). De verwachte oplevering van deze gebouwen is begin 2028. De realisatie van fase 2 (gebouwen E-FG-W1-W2 (totaal 43 sociale huurwoningen /appartementen voor Compaen) start hierna, ca. Medio 2028. Dit hangt nauw samen met verhuizingen van cliënten van Savant Zorg. Deze verhuizing moet plaatsvinden alvorens we oude gebouwen kunnen slopen. Fase 3 volgt daarna, met start bouw eind 2030, oplevering medio 2032.

Onderdeel van het geheel is ook de volledige terreininrichting. Compaen zet samen met Savant Zorg in op Social Design, om naast realisatie van het vastgoed ook het principe 'Samen leven op 't Hout' gestalte te geven en te borgen. Het project is immers gericht op wonen voor zorgdragers en zorgvragers. Sociale cohesie met de buurbewoners vergroot de slagingskansen van dit principe.

Brainport Smart District – Helmond (Nieuw Brandevoort)

In 2023 is met de gemeente Helmond een convenant gesloten, waarin is vastgelegd dat de drie woningcorporaties – Wocom, Woonbedrijf en Compaen – gezamenlijk ten minste 25% van het totale woonprogramma van Brainport Smart District als sociale huur zullen realiseren. Daarnaast hebben de corporaties uitgesproken een rol te willen vervullen in de segmenten sociale koop en middenhuur.

In juli 2024 heeft de gemeenteraad van Helmond besloten de ontwikkeling van Brainport Smart District stop te zetten, vanwege een te hoog geacht exploitatietekort. Daarbij is gekozen voor het opstellen van een nieuw stedenbouwkundig plan onder de naam Nieuw Brandevoort.

In november 2025 is vervolgens met de gemeente een allonge overeengekomen, waarin aangepaste afspraken zijn vastgelegd. Uitgangspunt daarbij is een substantieel groter woningbouwprogramma van maximaal circa 4.000 woningen, waarvan 30% in het sociale segment. Begin 2026 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwikkelvisie voor Nieuw Brandevoort.

Naar verwachting zal in het tweede kwartaal van 2026 een nog te selecteren stedenbouwkundig bureau starten met de uitwerking van een stedenbouwkundig plan voor de eerste, versneld te realiseren, 500 woningen. De verwachting is dat de eerste woningen in 2028 kunnen worden opgeleverd.

Een belangrijk aandachtspunt blijft of het nieuw te vormen college nog wijzigingen wil aanbrengen in de huidige uitgangspunten, bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren, dichtheid en het totale aantal woningen. Ambtelijk is inmiddels de vraag neergelegd of de gezamenlijke woningcorporaties, samen met de vertegenwoordiger van de Heads of Agreement(HoA)-partner, niet alvast een eerste verkenning willen uitvoeren, waarbij voor de corporaties het uitgangspunt WOONST 2.0 zou zijn. Vooralsnog neigen de corporaties ernaar hier positief op te reageren, omdat dit kan bijdragen aan het tijdig verkrijgen van meer duidelijkheid over de kaders voor de verdere ontwikkeling van Nieuw Brandevoort.

Hartje Stiphout

De planontwikkeling heeft lange tijd stilgelegen vanwege besluitvorming binnen de gemeente. Het is gelukt om het plan op de prioriteitenlijst van de gemeente te krijgen. Hierna kon er een ambtelijk team worden samengesteld. De ontwerpwerkzaamheden zijn opnieuw opgepakt.

De eerstvolgende stap is om een principeverzoek goedgekeurd te krijgen door het college van B&W. Daarna zal de Ruimtelijke ordeningsprocedure worden voorbereid en de Omgevingsdialoog worden vervolgd. In een optimistisch scenario zouden we de bouw kunnen starten in 2028

Mierloseweg Helmond

Op basis van de met de gemeente afgestemde uitgangspunten is een Voorlopig Ontwerp opgesteld, gebaseerd op het concept WOONST 2.0. Dit ontwerp is op hoofdlijnen positief beoordeeld door de gemeentelijke kwaliteitscommissie. De formele toetsing zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunningprocedure.

Uitgangspunt is de realisatie van 48 WOONST 2.0-woningen, in combinatie met de gelijktijdige ontwikkeling van circa 20 studio's op een aangrenzend perceel van JUMBO Vastgoed. Naar verwachting kan medio 2026 worden gestart met de procedure tot wijziging van het omgevingsplan. Afhankelijk van de doorlooptijd van deze procedure en de verdere planuitwerking, wordt een bouwstart voorzien begin 2028.

Ten opzichte van de oorspronkelijke begroting is sprake van vertraging in de planning van dit project, met name als gevolg van afstemming met de gemeente Helmond en de kwaliteitscommissie om te komen tot voor Compaen haalbare randvoorwaarden. Inmiddels wordt gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Helmond, JUMBO Vastgoed en Compaen, gericht op het formaliseren van de samenwerking en het borgen van de benodigde zekerheden.

Veilingterrein Mierlo

De commerciële ontwikkelaars van het plan zaten het afgelopen jaar in hun ontwikkeling vast ten opzichte van de eisen en verwachtingen van zichzelf, die van de gemeente en van de eigenaar van het terrein. Binnen het plan zouden wij circa 20 woningen van hen afnemen. We hebben als mediator tussen de gemeente en ontwikkelaar bijgedragen aan nieuwe uitgangspunten waarin de partijen zich kunnen vinden.

Recent hebben de ontwikkelaar en gemeente consensus bereikt over de uitgangspunten. De ontwikkelaar is begonnen aan de uitontwikkeling. We verwachten dat de bouw in 2029 gestart zou kunnen worden.

Gasthuisstraat i.r.m. CPO plan

In dit plan zijn 37 woningen opgenomen. Hiervan zijn 16 woningen voorzien voor een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)-groep en 15 huurwoningen voor ons. Daarnaast is er ruimte voor 6 vrijesectorwoningen.

Het plan is niet geprioriteerd door de gemeente. We hebben tóch een creatieve samenwerkingsvorm met de gemeente weten te bereiken. Praktisch komt deze hierop neer dat wij de gemeente alleen laten toetsen en dit plan zonder gemeentelijke projectleider uitwerken.

Overige projecten en acquisities

Naast bovenstaand beschreven plannen werken we, onder andere, aan de volgende projecten. Deze kennen allemaal hun eigen dynamiek:

- Luchen – Fazantlaan Oost, 9 woningen
- Du Pré locatie Mierlo-Hout, 32 woningen
- Livo a.d. Boerhaavelaan - Warande, 25 woningen
- Houtse beemden, > 250 woningen
- En enkele eigen inbreidingslocaties

Verkoop

De begroting van 2025 hield geen rekening met woningverkopten. Dit is conform de werkelijkheid gerealiseerd; in 2025 hebben geen woningverkopten plaatsgevonden.

Sloop

We hebben geen woningen gesloopt in 2025.

Verhuringen

In 2025 heeft Compaen 193 woningen verhuurd, waaronder 13 grondgebonden starterswoningen aan het Landkaartje in Luchen, Mierlo. 7 van deze nieuwbouwwoningen werden met voorrang voor woningzoekenden afkomstig uit Mierlo toegewezen. Van 207 woningen werd in 2025 de huur opgezegd.

Verhuringen naar model

In Wooniezie werd voor ongeveer de helft van de woningen gekozen voor het model Inschrijfduur (51%), gevolgd door Bemiddeling (30%). Veel vaker dan vorig jaar werd gekozen voor het Loting-model (19%).

Het model Bemiddeling is met de volgende redenen ingezet:

Reden bemiddeling	Aantal
Urgentie (maatschappelijk, sociaal, medisch en volkshuisvestelijk)	34
Doorstroming binnen eigen bezit	6
Nieuwbouw	10
Bijzonder verzoek	7
Ernstige overlast	1
Wonen met zorg	2
<i>Tabel: reden bemiddeling volgens gegevens Wooniezie</i>	

Verhuringen naar woningtype

Met ruim 53% van het totaal aantal woningen waren de meeste verhuringen in 2025 de eengezinswoningen. Gezien het woningbezit van Compaen is dat ook logisch. Bij het model Inschrijfduur ligt het gemiddeld aantal reacties voor eengezinswoningen op 512. Het aantal reacties varieert van 41 tot 1.692 per woningaanbieding. Er werden ongeveer evenveel appartementen met en zonder lift verhuurd. Appartementen zonder lift moeten wel vaker aangeboden worden voordat ze geaccepteerd zijn.

Woningtype	Aantal verhuringen	(Gem.) aantal reacties	Aanbiedings-coëfficiënt
Eengezinswoning	106	625	2,13
Appartement met lift	34	434	3,00
Appartement zonder lift	36	829	1,64
Seniorenwoning	9	294	1,56
Multifunctionele woning	6	670	2,00
Twee onder 1 kap	1	1188	1,00
Maisonnette	5	530	2,40
Kamer	2 -		1,00

Tabel: verhuringen naar woningtype volgens gegevens Wooniezie

Verhuringen naar wijk en huurprijsklasse

In 2025 zijn door Compaen in Helmond 111 woningen verhuurd. Voor Mierlo waren dat er 82, waarvan 13 nieuwbouwwoningen (Landkaartje). Het hoogste aantal verhuringen in Helmond was in onze grootste wijk Mierlo-Hout (55 woningen).

Nagenoeg de helft (99) van de woningen werd verhuurd met een huurprijs tot de lage/eerste aftoppingsgrens (€ 682,96). Onder de hoge/tweede aftoppingsgrens (€ 731,93) waren dat 60 woningen (82%). 6 woningen werden verhuurd in de middenhuur (5 in de wijk Brandevoort en 1 in Mierlo).

HELMOND					
	Brande-voort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout	Eind-totaal
1. t/m kwaliteitskortingsgrens		6	3	3	12
2. kwaliteitskorting tot 1e aftopping laag		18	24	4	46
3. tussen 1e en 2e aftoppingssgrens	5	6	24		35
4. 2e aftoppingsgrens tot max. huurgrens	5	1	4	3	13
5. Boven huurtoeslaggrens	5				5
Eindtotaal	15	31	55	10	111

MIERLO							
	Kersenwijk	Lijndje e.o.	Luchen	Mierlo-Centrum	Mierlo-De Loo	Neer-akker	Eind-totaal
1. t/m kwaliteitskortingsgrens	4					1	5
2. kwaliteitskorting tot 1e aftopping laag	1		11	13		11	36
3. tussen 1e en 2e aftoppingssgrens	1	2	1	11	2	6	23
4. 2e aftoppingsgrens tot max. huurgrens	4	2	2	3		6	17
5. Boven huurtoeslaggrens						1	1
Eindtotaal	10	4	14	27	2	25	82

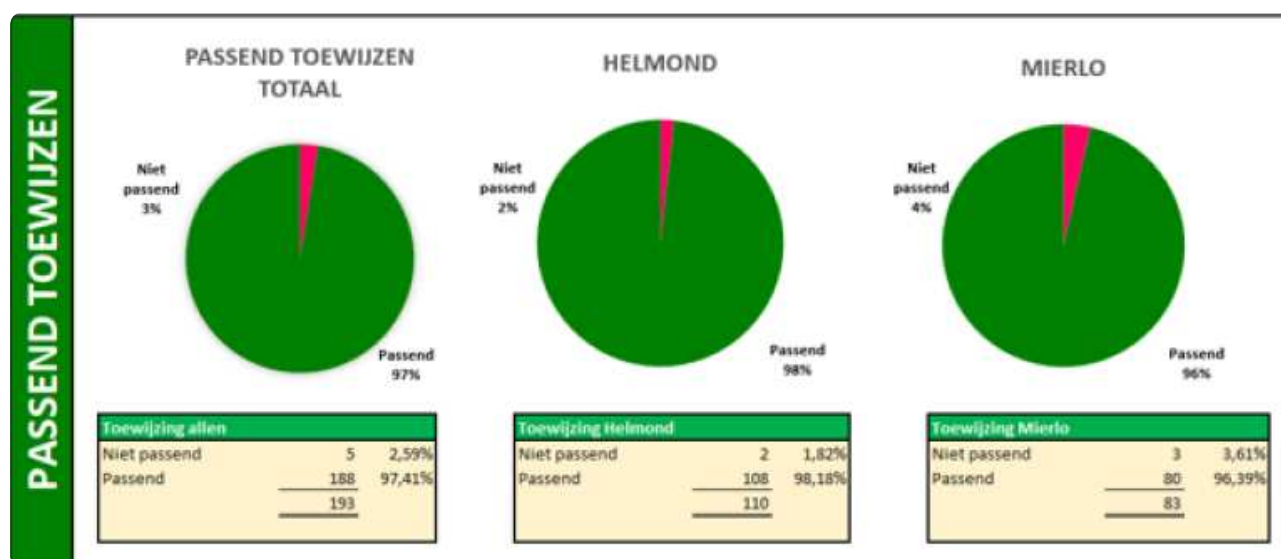
Er zijn 17 woningen verhuurd met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20), waarvan 15 aan huurders met een leeftijd tot 23 jaar. Een van de verhuringen betreft een deelwoning, waarin twee statushouders zijn gehuisvest die wachten op gezinshereniging.

Met een huurprijs tot deze grens hebben jongeren tot 23 jaar recht op huurtoeslag als hun inkomen te laag is.

In 2024 zijn het nieuwe Huurbeleid en de nieuwe Portefeuillestrategie opgesteld. De huurprijzen groeien de komende jaren naar gemiddeld 72% van de maximaal redelijke huur. Daarnaast neemt het aantal woningen in de middenhuur en het geliberaliseerde segment toe.

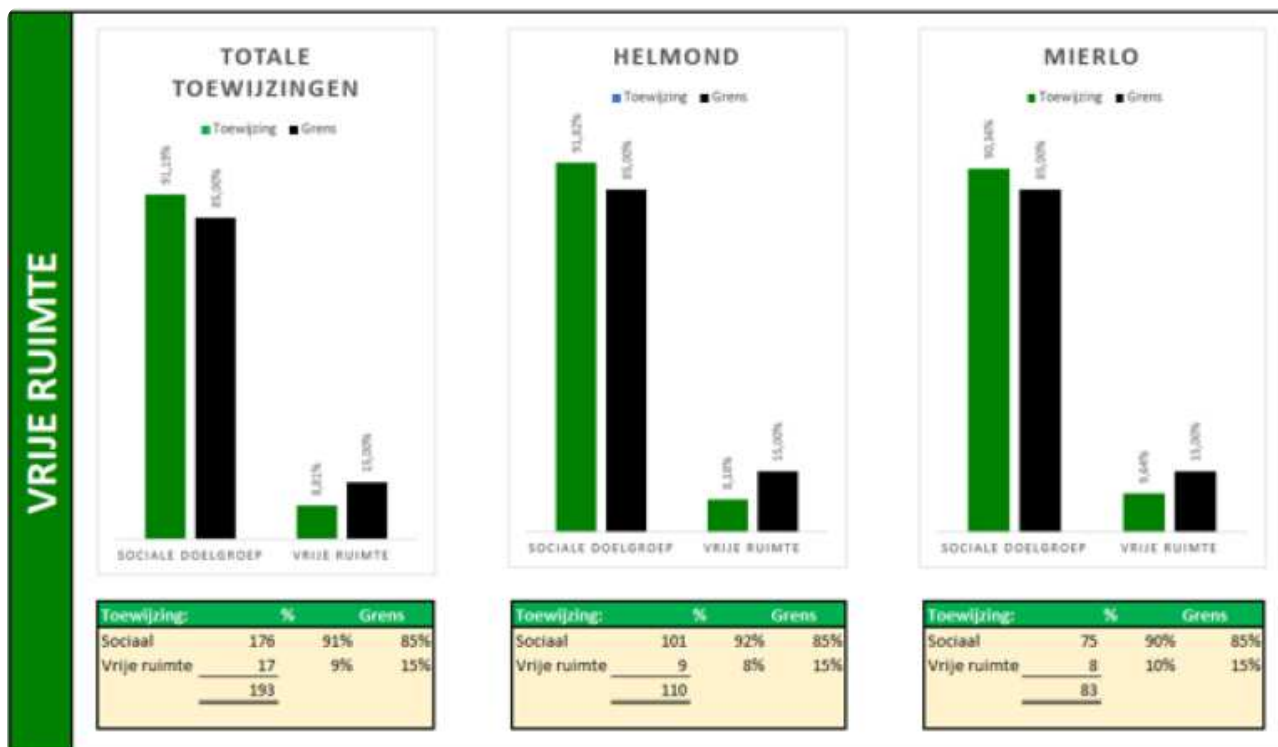
Verhuringen naar inkomen

De gerealiseerde verhuringen zijn conform de wet- en regelgeving. In onderstaande cirkeldiagrammen is zichtbaar wat de gerealiseerde verhoudingen zijn in 2025.



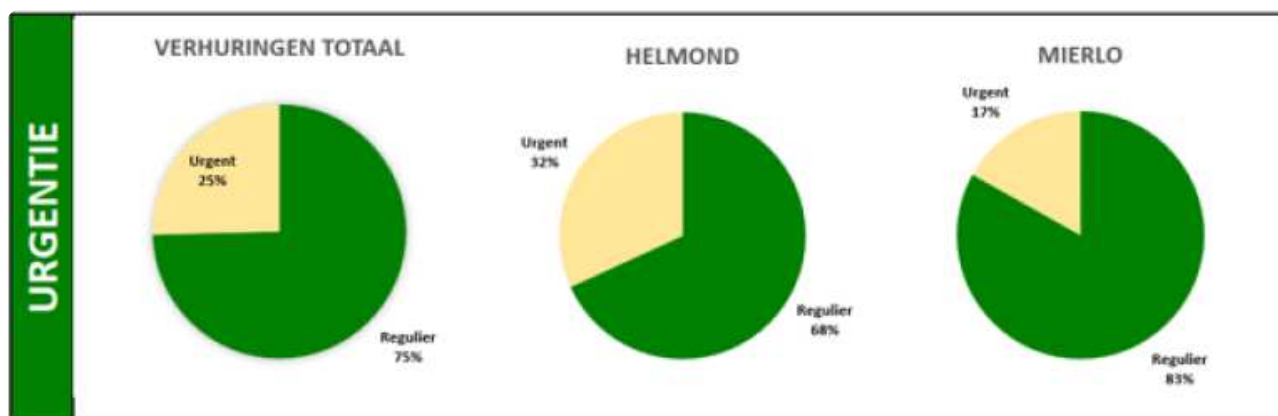
In 2025 is door Compaen de ruimte die corporaties hebben in het passend toewijzen voor 3% gebruikt. De ruimte in het passend toewijzen wordt bijvoorbeeld gebruikt om grotere gezinnen met een lager inkomen te huisvesten in een grotere woning met een hogere huurprijs.

Naast de beoordeling of de toewijzingen hebben plaats gevonden in het kader van het passend toewijzen is ook in kaart gebracht of Compaen de 85-7,5-7,5-regel van de Staatssteunregeling in acht neemt. In de prestatieafspraken bij beide gemeentes is opgenomen dat het percentage vrije ruimte is verhoogd met 7,5%. Dit betekent dat Compaen 15% ruimte beschikbaar had voor vrije toewijzing. Daarvan is in totaal 9% gebruikt: in Helmond was dat 8% van het totaal, in Mierlo 10%.



Urgentie

In de prestatieafspraken is afgesproken dat we ernaar streven om 25% van de woningen toe te wijzen aan urgenten. Het percentage van 25% is richtinggevend, maar geen doel op zich. We gebruiken het om te monitoren. Als het percentage ruim over- of onderschreden wordt, dan is dit onderwerp van gesprek. Echter, als er in een bepaald jaar minder urgenten te huisvesten zijn (wat vele jaren het geval was), dan streven we er niet naar om het percentage toch te halen. Dat is ook niet mogelijk. En andersom: als er in een bepaald jaar meer urgenten te huisvesten zijn, dan voeren we geen stop in als de 25% bereikt wordt. Deze woningzoekenden zijn immers niet voor niets urgent verklaard.



In 2025 heeft Compaen in totaal ruim 25% (49 woningen van de in totaal 193 sociale verhueringen) verhuurd aan urgent-woningzoekenden. In ruim eenderde (13 woningen) betrof dit verhueringen aan statushouders. Met respectievelijk 13 en 12 woningen volgden de maatschappelijk en sociaal urgenten

Doorstroming

Sinds 1 september 2025 is er een regionale regeling voor doorstroming 'van groot naar beter': 65+ers met een grote huurwoning hebben de mogelijkheid om met voorrang te verhuizen naar een beter passende woning in de regio. De vrijgekomen grotere huurwoning bieden we dan aan voor grotere huishoudens. Deze regeling vervangt de voormalige Mierlose pilot die veel handwerk vergde en de voormalige 'Helmondse' regeling.

De nieuwe regionale regeling biedt meer ruimte voor maatwerk, bv. voor wat betreft de grootte van de woning of de leeftijdsgrens van 65+

In 2025 hebben 5 huurders (allen in Mierlo) van Compaen gebruik gemaakt van de voormalige of nieuwe doorstroomregeling.

De woningzoekenden

De gegevens van Wooniezie laten interessante gegevens zien over de slaagkans van actief woningzoekenden en de gemiddelde zoekduur.

Slaagkans

De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Alleen woningen die op basis van inschrijftijd zijn verhuurd, tellen mee. Deze gegevens worden gefilterd naar woonplaats en kunnen niet gefilterd worden naar woningcorporatie.

In onderstaande tabel is de slaagkans weergegeven voor zowel de gehele regio als Helmond en Geldrop-Mierlo. De woningzoekenden van buiten de regio hebben (net als in 2024) de laagste slaagkans. Een verklaring van deze lage slaagkans is dat actief woningzoekenden van buiten de regio korter staan ingeschreven, waardoor hun kansen lager zijn.

Herkomst gemeente	2024			2025		
	Actieven	Verhuringen	Slaagkans	Actieven	Verhuringen	Slaagkans
<i>Hele regio</i>	57.181	4.127	7,2%	62.654	4.012	6,4%
<i>Geldrop-Mierlo</i>	2.085	200	9,6%	2.237	170	7,6%
<i>Helmond</i>	7.508	581	7,7%	7.906	548	6,9%

Er is een lineair verband tussen de leeftijd en slaagkans. Wie ouder is, staat vaak langer ingeschreven als woningzoekende en heeft daardoor meer kans op een woning. Ook bestaan er voorrangregels voor woningzoekenden vanaf 55 en 65 jaar. De groep 75 jaar en ouder heeft de grootste slaagkans samen met de groep van 65 t/m 74 jaar. In alle leeftijdsgroepen zien we meer actief woningzoekenden en soms ook minder verhuringen wat zorgt voor een lagere slaagkans. Dit geldt niet voor de groep t/m 22 jaar. Daar bleef de slaagkans gelijk. Woningen voor deze groep woningzoekenden worden veelal met voorrang aangeboden.

2024				2025		
Leeftijd	Actieven	Verhuringen	Slaagkans	Actieven	Verhuringen	Slaagkans
t/m 22 jaar	6.896	192	2,80%	7.618	213	2,80%
23 t/m 29 jaar	18.622	875	4,70%	20.421	934	4,60%
30 t/m 54 jaar	24.790	1.649	6,70%	26.979	1.573	5,80%
55 t/m 64 jaar	4.087	489	12,00%	4.559	391	8,60%
65 t/m 74 jaar	2.603	396	15,20%	2.835	417	14,70%
75 jaar en ouder	2.356	526	22,30%	2.580	484	18,80%
Totaal	59.354	4.127	7,20%	64.992	4.012	6,40%

Alleenstaanden hebben de grootste slaagkans bij Wooniezie. Met 64% zijn zij ook de grootste groep onder de actief woningzoekenden. De slaagkansen naar huishoudgrootte tussen de 2 en 4 personen liggen dicht bij elkaar.

Huishoudgrootte	2024			2025		
	Actieven	Verhuringen	Slaagkans	Actieven	Verhuringen	Slaagkans
1 persoon	36.844	2.515	6,80%	40.122	2.529	6,30%
2 personen	13.701	933	6,80%	15.133	832	5,50%
3 personen	6.551	439	6,70%	7.023	411	5,90%
4 personen	3.197	163	5,10%	3.533	177	5,00%
5 personen	1.263	55	4,40%	1.407	49	3,50%
6 personen	458	19	4,10%	493	10	2,00%
7 en meer personen	196	3	1,50%	198	4	2,00%
Totaal	62.210	4.127	7,20%	67.909	4.012	6,40%

Zoekduur

De zoekduur laat zien hoe lang een woningzoekende actief heeft gezocht naar een woning, alvorens deze een woning is gaan huren. Een woningzoekende is actief als deze in een jaar minimaal één keer heeft gereageerd op een woningadvertentie.

	Regio	Helmond	Geldrop-Mierlo
Inschrijfduur	2	2,6	2,1
Loting	1,5	1,7	2,1

Bij het model Inschrijfduur loopt de zoekduur op. Er zijn verschillen per plaats: in vergelijking met de regio ligt in Helmond de zoektijd bijna een half jaar hoger, in Geldrop-Mierlo ligt de zoekduur in lijn van de gehele regio.

Het Loting-model biedt woningzoekenden met een kortere inschrijfduur kans op een woning. Voor Geldrop-Mierlo geldt dat het ongeveer een half jaar langer duurt voordat woningzoekenden een woning hebben gevonden dan gemiddeld in de regio. Voor Helmond ligt dit iets lager met een gemiddelde van anderhalf jaar.

4.2. Betaalbaarheid

Compaen vindt het belangrijk dat de woningen betaalbaar zijn voor onze primaire doelgroep. Bij betaalbaarheid kijken we enerzijds naar de hoogte van de huur, maar door duurzaamheids-maatregelen zetten we ook in op het betaalbaar houden van de energiekosten.

Op 31 december 2025 had 90% van onze woningen een netto huur tot aan de tweede aftoppingsgrens (€ 731,93, prijspeil 2025).

Huurbeleid

Het huurbeleid is in 2024 herzien en is gericht op het aanbieden van betaalbare woningen die aansluiten bij de financiële positie van onze huurders. Gelijktijdig waarborgt het voldoende inkomsten om te blijven investeren in duurzaamheid, goed onderhoud en de bouw van nieuwe woningen.

De huurprijzen (na mutatie) worden bepaald op basis van Compaen Product Markt combinatie (C-PMC). Dit kan leiden tot een afwijking in huurprijzen voor woningen met vergelijkbare oppervlakte en kwaliteit. Zo wordt een betere spreiding van huurders binnen wijken gerealiseerd en de beschikbaarheid van woningen in specifieke huursegmenten verbeterd. De huurprijzen zijn ingericht op de aftoppingsgrenzen.

Aan het einde van 2025 zitten we met onze netto huren op gemiddeld 55% van maximaal redelijk en voor de streefhuren is dat 64%. Ons huidige huurbeleid is gematigd en erop gericht om geleidelijk door te groeien naar een streefhuurpercentage van gemiddeld 72%.

Voor de jaarlijkse huurverhoging hebben we in ons huurbeleid vastgesteld dat als uitgangspunt de wettelijke bepalingen van de Rijksoverheid aangehouden worden. Dat betekent voor 2025 dat Compaen de maximale toegestane huursomstijging van 4,5% zoveel mogelijk benadert.

Huuraanpassing 2025

In 2025 heeft Compaen de huurprijzen als volgt aangepast:

- De huren van individuele sociale huurwoningen zijn met 4,5% verhoogd;
- De huren van woningen in de middenhuur zijn met 4,5% verhoogd;
- De huren van de vrije sector-woningen zijn met 4,1% verhoogd
- Parkeergelegenheden die niet gekoppeld zijn aan een woning zijn met 4,5% verhoogd.

Er is in 2025 geen huurverhoging doorgevoerd bij:

- Woningen die vanaf 1 januari zijn verhuurd met een huur die gebaseerd was op de nieuwe huurgrenzen van 2025 (o.a. ook de nieuwbouw van Landkaartje);
- Woningen met een tijdelijke huurovereenkomst (via intermediaire verhuur) in het kader van sloop of renovatie.

De huren van BOG- en MOG-eenheden zijn per 1 juli 2025 aangepast met het percentage dat contractueel is bepaald.

Compaen heeft in 2025 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast en ook geen gebruik gemaakt voor een hogere huurverhogingen van woningen met een (kale) huurprijs van minder dan € 350.

De huuraanpassing van 2025 valt binnen de NPA zoals vastgesteld door Aedes, de VNG en de minister van VRO en het Huurbeleid 2025 van de overheid.

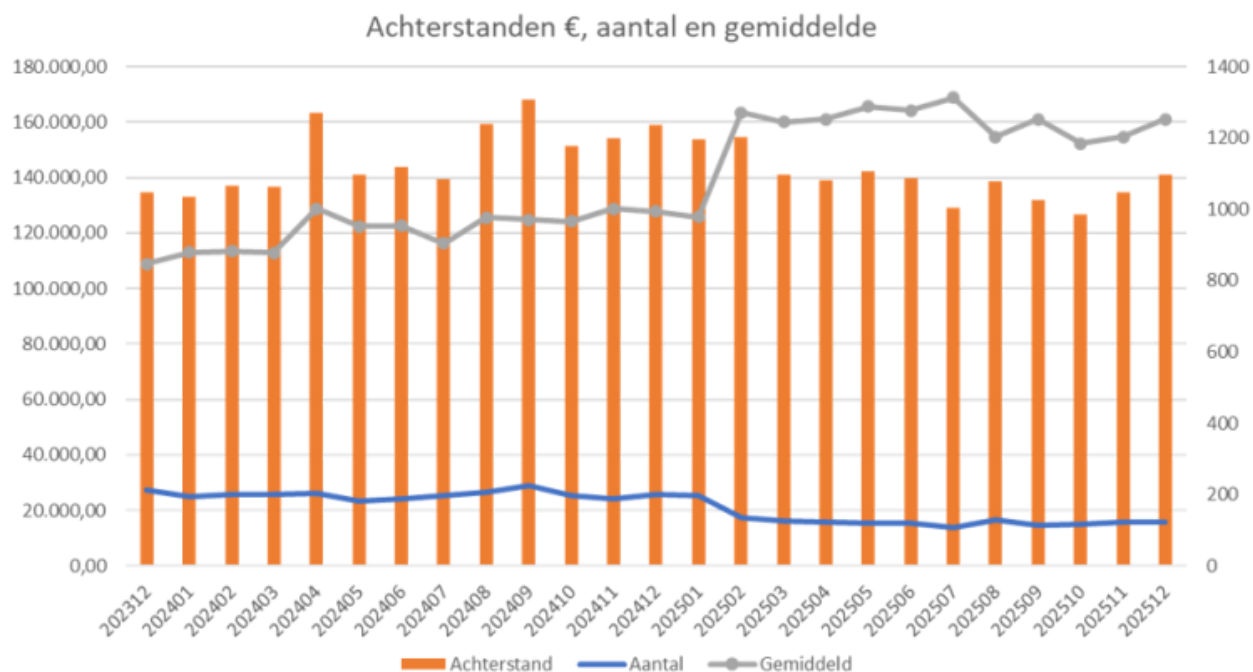
De huursomstijging in 2025 bij Compaen was 4,24% en ligt daarmee onder de vastgestelde 4,5%.

Huurincasso

Huurachterstanden

Onderstaande tabel toont aan dat het aantal huurders met een huurachterstand is gedaald ten opzichte van 2024. Er is wel een stijging van de hoogte van de achterstanden.

Samen met Corp Support werken we naast het verminderen van de huurachterstanden aan een efficiënter en digitaler proces, ook in relatie tot het nieuwe ERP. Daarnaast voegen we steeds meer klantwaarde en persoonlijke aandacht toe aan onze werkwijze.



Huisuitzettingen

In 2025 zijn er in totaal 5 woningen ontruimd, 4 in Helmond en 1 in Mierlo. Drie woningen werden ontruimd op basis van huurachterstand, bij één woning werd hennep aangetroffen in de tuin en was er schade aangericht in/aan de woning, de andere woning is ontruimd op basis van zware overlast/agressie/gevaarzetting. Meerdere huurders, waaronder huurders die zich schuldig hebben gemaakt aan woonfraude, hebben vrijwillig de huur opgezegd.

Compaen ontruimt in principe niet op basis van enkel en alleen een huurachterstand. Komt het toch tot een ontruiming, dan hebben we op alle manieren al geprobeerd om met de bewoners tot een oplossing te komen. En dat doen wij niet alleen, we trekken daarin samen op met onder andere de gemeente door middel van Vroegsignalering.

Vroegsignalering

Vroegsignalering is een project in samenwerking met de gemeente en de collega-corporaties. Het doel van het project is om mensen die in de financiële problemen zitten of dreigen te komen, snel te kunnen helpen. Zowel in Helmond als in Geldrop-Mierlo nemen we deel aan Vroegsignalering.

4.3. Het bevorderen van de leefbaarheid

Bij Compaen werken we dagelijks aan buurten waar mensen zich thuis voelen en veilig kunnen wonen. Dat doen we nooit alleen: bewoners, partners en lokale organisaties spelen hierin een belangrijke rol. We richten ons vooral op bewoners voor wie meedoen niet vanzelfsprekend is. Wanneer eigen mogelijkheden tekortschieten, zorgen wij voor tijdige, nabije en passende ondersteuning.

Leefbaarheid onder druk

Landelijk zien we dat de leefbaarheid in veel corporatiewijken afneemt. In buurten waar al problemen speelden, worden die groter en ingewikkelder. Hierdoor kunnen wijken in een neerwaartse spiraal terechtkomen, die lastig te doorbreken is.

Ook in ons werkgebied merken we deze ontwikkeling. Ondanks dat de gemiddelde scores op de Leefbarometer nog redelijk positief zijn, zien we in verschillende (sub)buurten een duidelijke terugval. In Geldrop-Mierlo zien we dat overlast en onveiligheid licht dalen, terwijl deze in Helmond juist geleidelijk toenemen. Dit stelt ons voor nieuwe opgaven: het werk vraagt meer tijd, bredere kennis en andere vaardigheden van onze medewerkers.

Team Leefbaarheid

Team Leefbaarheid maakt onderdeel uit van de afdeling Wonen en bestaat uit drie buurtbeheerders en twee wijkadviseurs. Dankzij de komst van een nieuwe buurtbeheerder in 2025 is het team weer volledig bezet. Dit heeft merkbaar bijgedragen aan de verdere professionalisering van het team en aan de continuïteit in de wijk.

Buurtbeheerders

Het concept van buurtbeheer bestaat in Helmond sinds 2008 en is een gezamenlijk initiatief van gemeente en woningcorporaties. De gemeente draagt hiervoor bij in de kosten. Onze buurtbeheerders zijn actief in alle gebieden waar Compaen woningen heeft, inclusief Mierlo. Door hun dagelijkse aanwezigheid in de wijk houden zij vinger aan de pols: ze signaleren ontwikkelingen, leggen verbindingen, spreken bewoners aan en zorgen voor een goede informatie-uitwisseling tussen bewoners en partners.

Projecten en initiatieven

In 2025 heeft Compaen opnieuw geïnvesteerd in uiteenlopende projecten die bijdragen aan een fijnere woonomgeving. Naast individuele casussen werken we steeds meer wijkgericht, zodat niet alleen bewoners, maar hele straten en buurten vooruitgaan.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Het samen met bewoners opschonen van achterpaden in Helmond.
- De start van De Groene Wijk Week in samenwerking met Yellow Sunshine, een initiatief met de gemeente Helmond waarin voortuinen zijn vergroend.
- Het project Aan de Voordeur in Mierlo-Hout, waarbij we huis-aan-huis informatie ophalen over wat er leeft in de wijk.
- De wekelijkse inloop in De Geseldonk in Mierlo-hout met diverse ketenpartners.
- Een maandelijkse inloop in Mierlo, zodat bewoners laagdrempelig signalen en vragen kunnen delen.
- Voortuinen opschonen en opnieuw aanleggen in samenwerking met bewoners.
- Het plaatsen van nieuwe schuttingen op zichtlocaties om het straatbeeld op verschillende plekken te verbeteren

Netwerken en samenwerking

Team Leefbaarheid investeert structureel in samenwerking met netwerk- en ketenpartners. We hebben regelmatig overleg met zorgorganisaties, de politie en de gemeenten Helmond en Geldrop-Mierlo. Dankzij deze korte lijnen kunnen we snel schakelen wanneer situaties in de wijk daarom vragen. Het netwerk blijft groeien en ontwikkelt zich continu.

Buurtbemiddeling

De samenwerking met Buurtbemiddeling in Helmond en Geldrop-Mierlo is in 2025 voortgezet. Compaen draagt jaarlijks financieel bij aan deze voorziening. Buurtbemiddeling ondersteunt bewoners die te maken krijgen met overlast of conflicten met burens. Getrainde vrijwilligers begeleiden gesprekken met als doel het herstel van contact en het vinden van gezamenlijke oplossingen. In 2025 hebben we afgesproken meer gebruik te gaan maken van Buurtbemiddeling en hen laagdrempeliger in te zetten. We gaan vroeg in het proces wijzen op de mogelijkheid van buurtbemiddeling

Juridische procedure

Door de uitbreiding van Team Leefbaarheid is er meer ruimte gekomen om mogelijke vormen van woonfraude te onderzoeken, zoals onderverhuur, niet-bewoning, prostitutie of drugsactiviteiten vanuit woningen. Dit heeft geleid tot een duidelijke toename van het aantal juridische procedures, zowel in omvang als in kosten. Daarmee is een eind gekomen aan een aantal onrechtmatige situaties. We verwachten niet dat dit minder wordt. Daarnaast kosten dergelijke zaken veel tijd, onderzoek en is de uitkomst vaak niet voorspelbaar.

Positief is dat dit onderwerp ook op gemeentelijk niveau meer prioriteit heeft gekregen. Dankzij het nieuwe drugsconvenant kunnen partners eenvoudiger informatie uitwisselen, waardoor procedures sneller kunnen worden gestart en doorlopen.

4.4. Het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer

Samen met onze huurdersorganisaties en andere stakeholders werken we vanuit het koersplan. Eén van de kernwaarden uit het koersplan is *samen*: wij geloven dat samenwerking leidt tot betere resultaten dan alleen te handelen.

Huurders als belangrijkste gesprekspartner

Onze huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. In 2025 vonden meerdere overleggen plaats met het bestuur van de Huurders Belangen Vereniging Compaen (Helmond) en de Huurders Belangen Vereniging Mierlo. Daarbij kwamen diverse onderwerpen aan bod, zoals de samenwerkingsovereenkomst, het huurbeleid en de wensportefeuille, de leefbaarheid, het onderhoud, de begroting, woonruimteverdeling en de voortgang van nieuwbouwprojecten.

Ook in 2025 bleven we actief in de wijk aanwezig. Zo organiseerden we wijkbijeenkomsten in Mierlo en Brandevoort. Tijdens deze bijeenkomsten komen uiteenlopende vraagstukken aan de orde, vaak gericht op leefbaarheid en de inrichting van de openbare ruimte. Dit directe contact met bewoners stelt ons in staat om te horen wat er leeft in de wijk. Het helpt ons om vroegtijdig signalen op te vangen, proactief te handelen en bewoners beter te informeren over welke zaken bij Compaen thuishoren en welke bij de gemeente.

Prestatieafspraken

Ook in 2025 voerde Compaen gesprekken met de gemeenten, huurdersorganisaties en collega-corporaties over de lokale volkshuisvestelijke ambities. Voor beide gemeenten zijn de afspraken voor 2025 opnieuw vastgelegd, met als doel samen de lokale opgaven in de volkshuisvesting optimaal vorm te geven.

Helmond

Op de prestatieafspraken van 'Inclusiviteit en Leefbaarheid' is, onder andere door het ontbreken van duidelijkheid en capaciteit bij de gemeente, weinig vooruitgang geboekt op het onderwerp Wijkgericht werken dat als speerpunt is benoemd. Door alle partijen is wel ingezet op het stimuleren van doorstroming: in september is de regionale regeling Van Groot naar Beter ingegaan die de lokale regelingen heeft vervangen. Verder hebben de corporaties ingezet op woningdelen en het vergroten van de slaagkansen van jongeren en starters.

Geldrop-Mierlo

In de gemeente Geldrop-Mierlo is naast sociale huur ook behoefte aan betaalbare middeldure huur. Compaen zet waar mogelijk incidenteel daeb-woningen om in niet-daeb-woningen in Mierlo. Daarnaast zijn afspraken gemaakt om de ruimte (15%) die de Staatssteunregeling biedt in te zetten om huurders met een middeninkomen een kans te geven op de sociale-huurwoningmarkt. In 2025 is die ruimte voor Mierlo voor 10% gebruikt.

Om doorstroming van senioren te stimuleren is ook Mierlo in september 2025 aangesloten op de regionale doorstroomregeling.

Bewonerscommissies

Compaen kent geen officiële bewonerscommissie, wel een activiteitencommissie woongebouw De Voorstadhalte. Deze commissie is opgericht door de bewoners zelf. De betreffende wijkadviseur en buurtbeheerder van Compaen zijn hun vaste aanspreekpunten.

Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Compaen is lid van meerdere VvE's in Helmond en Mierlo, met name in combinatieprojecten met koop- en huurwoningen, zoals in Hof van Bethanië (Mierlo), Hoofdstraat (Mierlo-Hout), De Ark (Stiphout) en diverse complexen in Brandevoort.

Binnen de VvE's behartigen we de belangen van onze huurders en leveren we een bijdrage aan een prettige en leefbare woonomgeving. We streven ernaar bij alle ledenvergaderingen aanwezig te zijn. In 2025 is een medewerker aangesteld die deze taak structureel op zich neemt, zodat onze inbreng en verantwoordelijkheid nog beter geborgd is.

Website

Onze website, www.compaen-wonen.nl, bevat actuele en uitgebreide informatie voor huurders en stakeholders. Bezoekers vinden er onder meer informatie over onderhoud, het verkoopbeleid en nieuwe woningprojecten. De website wordt onderhouden door het communicatieteam.

Compas en nieuwsbrieven

Twee keer per jaar, in mei en december, ontvangen onze huurders en stakeholders het bewonersblad *Compas*. Dit blad informeert over ontwikkelingen binnen Compaen en actuele thema's in de wijken. Indien nodig communiceren we tussentijds gericht naar huurders in specifieke buurten of straten over onderwerpen die voor hen van belang zijn.

Contact met Compaen

Huurders en woningzoekenden hebben de voorkeur voor telefonisch contact. Voor wat betreft onze digitale dienstverlening zijn we bereikbaar per e-mail.

De inloopuren van ons kantoor op dinsdagmiddag en donderdagochtend worden druk bezocht. In 2026 worden de openingstijden van ons kantoor verruimd.

Klachten

We vinden het belangrijk dat huurders bij ons terecht kunnen als ze niet tevreden zijn over onze service of over hoe ze door iemand van ons zijn behandeld. We willen daarvan leren, zodat we onze service steeds beter kunnen afstemmen op wat onze klanten nodig hebben. Op onze website staat een stappenplan waarmee huurders worden geholpen met het indienen van hun klacht. We leggen daarin ook uit hoe we omgaan met een klacht.

In 2025 is er een toename van het aantal klachtmeldingen, zowel bij Wonen als Vastgoed. Door meer aandacht voor registratie en afhandeling krijgen we beter inzicht in trends en incidenten. In 2025 zijn in totaal 23 klachten geregistreerd, waarvan er 16 uit het laatste tertiaal kwamen. De toename wordt waarschijnlijk voor een deel veroorzaakt doordat we sinds het tweede tertiaal veel nauwgezetter omgaan met het registreren en volgen van klachten.

Vastgoedbeheer: 9 klachten

De meeste vastgoed gerelateerde klachten gaan over schimmel, ZAV of comfort. De doorlooptijd van deze klachten is relatief lang in verband met de complexiteit van de dossiers en het komen tot een eindoplossing.

Voor vier klachten is eind 2025 nog geen definitieve oplossing gevonden. Deze lopen over naar 2026, waarbij 1 klacht voorgelegd gaat worden aan de rechter.

Wonen: 14 klachten

In 2025 zien we een trend van toename van klachten van woningzoekenden omdat Compaen een woning niet heeft toegewezen, meestal in verband met het frauderen met inschrijfgegevens, waaronder dubbele inschrijvingen, continu wijzigende gezinssamenstellingen en dergelijke. Soms is er een vermoeden van kwade opzet, maar vaak ook niet: in een tijd van woningschaarste is het voorstelbaar dat woningzoekenden die onder druk staan, of angst of stress ervaren, impulsieve beslissingen nemen die ze onder normale omstandigheden nooit zouden overwegen. De overige klachten gingen met name over een gebrek in onze dienstverlening en/of communicatie. Deze klachten zijn erg verschillend van aard en daarin is geen trend te herkennen.

In nagenoeg alle gevallen zijn de klachten voor of tijdens een persoonlijk klachtgesprek opgelost. Buiten één klacht uit de overloop van 2024, die afgerond is in het tweede tertiaal, heeft geen van de klagers gekozen voor een vervolprocedure intern of bij de Regionale Geschillencommissie of Huurcommissie.

Voor één klacht is nog geen definitieve oplossing gevonden. Deze loopt over naar 2026.

Regionale Geschillen Commissie

Compaen is aangesloten bij de Regionale GeschillenCommissie (RGC). (Ex)huurders en woning-zoekenden kunnen bij deze onafhankelijke commissie terecht als zij niet tevreden zijn over de behandeling van een verzoek, vraag of klacht door hun corporatie. Het advies van de RGC is bindend. In 2025 hebben huurders van Compaen of woningzoekenden geen geschillen ingediend bij de RGC.

4.5 Onderhoud

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Onderhoudslasten NPO	€ 2.541.835	€ 2.823.491
Onderhoudslasten PO	€ 11.383.549	€ 7.069.819
Contractonderhoud	€ 640.215	€ 662.048
	€ 14.565.599	€ 10.555.358
Te activeren onderhoud	€ -2.733.190	€ -1.232.959
Rekening derden	€ -257.489	€ -46.250
	€ 11.574.920	€ 9.276.150
Toegerekende personeelskosten	€ 886.852	€ 861.761
Toegerekende overige organisatiekosten	€ 369.022	€ 347.952
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 12.830.794	€ 10.485.863

In 2025 namen we in de begroting € 10.621k op voor onderhoud. De totale werkelijke lasten over 2025 bedragen € 11.574K(zonder rekening te houden met de toegerekende kosten, cf de begroting).

Algemeen

MJOB

De meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) vanaf 2026 is opgeleverd. De vastgestelde MJOB is opgenomen in de meerjaren begroting van Compaen en vormt daarmee het kader van de onderhoudsactiviteiten die vanaf 2026 opgestart worden.

VVE

In 2025 zijn alle afspraken met alle Verenigingen van Eigenaren (VvE), waarin Compaen deelneemt in kaart gebracht en is professioneel beheer opgestart.

Inkoop

In 2025 is gewerkt aan het uitwerken van een Compaen eigen inkoopbeleid en een visie een visie op opdrachtgeverschap.

Reparatie onderhoud

De ontwikkeling van de kosten voor reparatieonderhoud liggen in lijn met de verwachting. Echter ten opzichte van 2024 daalt het aantal reparaties en stijgen de gemiddelde kosten per reparatie. Met de drie partners (leveranciers) dagelijks bouwkundig onderhoud is een samenwerkingsovereenkomst getekend.

Mutatie onderhoud

In 2025 is sprake van een duidelijke toename van zowel het aantal mutatieverzoeken als het aantal woningen waarop deze betrekking hebben. In totaal zijn 296 mutatieverzoeken in behandeling genomen, verdeeld over 209 woningen, tegenover 221 mutatieverzoeken verdeeld over 180 woningen in 2024.

Daarnaast is de gemiddelde kostprijs per onderhoudsmelding gestegen. De combinatie van een hoger aantal verzoeken en hogere gemiddelde kosten per mutatie heeft geleid tot een overschrijding van de begroting.

Contract Onderhoud

De contract onderhoud werkzaamheden zijn binnen de kaders van de begroting uitgevoerd. Dit betreft in hoofdzaak onderhoud installaties, schoonmaak en groen onderhoud.

Planmatig onderhoud (PO)

Schilderwerk

Geplande werkzaamheden zijn volledig uitgevoerd. Een overschrijding is het gevolg van extra steigerwerk bij complex Middellaan en geconstateerd houtrot bij complex Kromme Haagdijk.

Vervangen BKT

Werkzaamheden voor vervanging van badkamers, keukens en toiletten zijn uitgevoerd. Een vierde deel van het totaal aantal gevraagde deelnemers heeft niet deelgenomen.

Liften

De uitgevoerde liftonderhoudswerkzaamheden blijven achter bij de begrootte werkzaamheden. Het blijkt haast onmogelijk om het onderhoud in het geplande jaar uit te voeren. Er is ieder jaar sprake van een overloop van het voorliggende jaar en een overloop naar het opvolgend jaar. Dit is het gevolg van een structureel levertijdprobleem in de markt en niet onderhandelbaar.

Zonneboilers

Werkzaamheden vervangen zonneboilers zijn uitgevoerd en gerealiseerd.

Vervangen stadsverwarming

Volledig opgeleverd

Groot onderhoud/Renovatie/verduurzaming

Hieronder een toelichting op de grootonderhoud, renovatie en verduurzaming projecten in 2025:

Ruisvoornstraat (Complex 114)

Werkzaamheden (vervangen infraroodpanelen voor Airco, WTW en elektrische radiatoren) zijn opgeleverd. Met dit project is het bewijs geleverd dat het uitvoeren van grootonderhoud of renovatie in bewoonde staat goed mogelijk is, op voorwaarde dat bewoners goed meegenomen worden in alle fasen in het project. Vanaf ontwerp tot en met nazorg.

Kerssemakersstraat (Complex 407)

In dit complex is gestart met het bio-based isoleren van 89 daken/woningen. Alle bewoners nemen deel aan dit project en de klantwaardering ligt gemiddeld boven een 8. Het op deze schaal bio-based verduurzamen van daken is in de markt vernieuwend.

Constantijn-Wilhelminastraat (Complex 410)

Kozijnvervanging bij 67 woningen: Alle werkzaamheden zijn opgeleverd.

De Berk (Complex 418)

Kozijnvervanging bij 28 woningen. Werkzaamheden zijn afgerond.

Zonnepanelen

Ook dit jaar zijn bewoners gericht gevraagd gebruik te maken van de regeling zonnepanelen. Als gevolg van het wegvallen van de salderingsregeling is het animo veel minder dan verwacht, waardoor het niet mogelijk is geweest om de geplande aantal zonnepanelen in 2025 te plaatsen.

4.6 Kengetallen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.552	3.538
Garages	184	184
Parkeerplaatsen	149	149
Bedrijfsgebouwen	16	16
Totaal	3.901	3.887
Mutaties in het woningbezit		
Woningen en woongebouwen		
Nieuwbouw	13	28
Aankoop	1	0
Verkoop	0	1
Transformatie	0	0
Sloop	0	0
Overige mutaties		
Garages	0	0
Parkeerplaatsen	0	0
Bedrijfsgebouwen	0	0
Totaal	14	29
Aantal woningen naar huurprijsklasse (2025 en 2024)		
Goedkoop, minder dan € 477,20 (€ 452,20)	243	236
Betaalbaar, tussen € 477,20 en € 682,96 (€ 647,19)	2.502	2.549
Betaalbaar, tussen € 682,96 en € 731,93 (€ 693,60)	469	418
Duurder, tussen € 693,60 en € 900,07 (€ 808,06)	309	317
Duur, meer dan € 900,07	29	18
Totaal	3.552	3.538
Kwaliteit		
Onderhoud per woning	€ 3.259	€ 2.620
Prijs / kwaliteit verhouding		
Gemiddelde netto huurprijs	€ 636	€ 585
Gemiddeld aantal punten wws	184,0	170,0

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Het verhuren van woningen		
Mutaties	207	170
Mutatiegraad	5,31%	4,37%
Huurachterstand in %	0,51%	0,55%
Huurderving in %	0,40%	0,69%
Automatische incasso's in %	85,19%	85,08%
Financiële continuïteit		
ICR	2,03	2,12
Loan to Value (op basis beleidswaarde)	29,66%	30,03%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	70,07%	69,83%
Solvabiliteit (marktwaarde)	81,86%	80,57%
Dekkingsratio	16,34%	18,91%
Onderpandratio (nieuw met ingang van 2020)	17,11%	17,99%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,72%	2,76%
Balans en winst- & verliesrekening		
Eigen vermogen per woning	€ 180.000	€ 164.456
Totaal opbrengsten per woning	€ 7.679	€ 7.243
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten per woning	€ 830	€ 904
Overige dir. operationele lasten expl. bezit per woning	€ 424	€ 432
Personeelsbezetting		
Directie	0,83	1,00
MT -leden	3,00	2,00
Secretariaat	1,70	1,64
Communicatie	0,89	0,89
KCC	3,93	3,64
Verhuur & Incasso	4,42	3,28
Leefbaarheid	6,11	4,78
Coördinator vastgoedbeheer	0,00	0,31
Planmatig onderhoud	1,54	2,00
Niet planmatig onderhoud	1,68	1,00
Bedrijfsbureau	1,14	0,89
Bedrijfsadministratie	1,42	1,53
Planning & Control	2,00	1,42
ICT & Functioneel beheer	2,06	1,08
Ontwikkeling	2,74	1,58
Duurzaamheid	1,00	1,00
Totaal aantal formatieplaatsen per 1.000 woningen	9,70	7,78
Werkelijk aantal personeelsleden per 1.000 woningen	11,82	10,18

Toelichtingen op de kengetallen

ICR (interest coverage ratio)

De ICR meet de renteverdien capaciteit van de corporatie. Het meet in hoeverre Compaen in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele activiteiten. WSW hanteert als kritieke grenswaarde voor de ICR een norm van 1,4. Indien deze norm niet wordt gehaald moet de ratio binnen een periode van vijf jaar weer boven dat niveau liggen. Compaen hanteert een signaleringsnorm van 1,6.

Het WSW hanteert de ICR om vast te stellen in hoeverre een corporatie in staat is aan haar renteverplichtingen te voldoen. Voor financiers is de ICR een belangrijke indicatie van een financieel gezonde exploitatie van huurwoningen. Een ICR lager dan 1,4 is een signaal dat een corporatie bij een slechtweerscenario al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen en dan ook onvoldoende geldmiddelen beschikbaar heeft voor aflossingen. De ICR over boekjaar 2025 voldoet aan de norm.

LtV (Loan to Value)

De LtV meet of het vastgoed in exploitatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De lange termijn opbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid. WSW hanteert als kritieke grenswaarde voor de LtV een norm van 70%. Compaen hanteert een signaleringsnorm van 65%. De LtV over boekjaar 2025 voldoet aan de norm.

Solvabiliteit (beleidswaarde en marktwaarde)

De solvabiliteitsratio geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie. Het meet de omvang van het weerstandsvermogen van Compaen in relatie tot het totale vermogen.

De jaarrekening presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van de corporatie. Om de eigen vermogenspositie van de corporatie te bepalen, rekening houdende met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

WSW hanteert als kritieke grenswaarde voor de solvabiliteitsratio een norm van 30%. Compaen hanteert een signaleringsnorm van 35%. De solvabiliteitsratio over boekjaar 2025 voldoet aan de norm.

Dekkingsratio

De dekkingsratio beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de totale schuldpositie af te lossen, ook tegen marktwaarde. Het toetst hoe de marktwaarde van het onderpand van Compaen in verhouding staat tot de marktwaarde van de lening portefeuille van Compaen.

WSW hanteert als kritieke grenswaarde voor de dekkingsratio een norm van 70%. Compaen hanteert een signaleringsnorm van 65%. De dekkingsratio over boekjaar 2025 voldoet aan de norm.

Onderpandratio

De onderpandratio is in 2020 toegevoegd aan de ratio's.

Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de geborde schuldpositie af te lossen.

WSW hanteert als kritieke grenswaarde voor de dekkingsratio een norm van 70%. Compaen hanteert een signaleringsnorm van 65%. De onderpandratio over boekjaar 2025 voldoet aan de norm.

5. Jaarrekening

A. Geconsolideerde Balans

ACTIVA (Bedragen in €)		Boekjaar 2025	Boekjaar 2024	
A. VASTE ACTIVA				
II Vastgoedbeleggingen				
1	DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.	763.416.306	703.805.029
2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2.	7.800.572	6.186.569
4	Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.3.	1.400.523	3.201.083
Totaal vastgoedbeleggingen		772.617.402	713.192.681	
III Materiële vaste activa				
1	Onroerende en roerende goederen t.d.v. exploitatie	1.4.	2.678.299	2.798.368
Totaal materiële vaste activa		2.678.299	2.798.368	
IV Financiële vaste activa				
3	Deelnemingen	2.1.	735.823	480.250
5	Latente belastingvordering(en)	2.2.	617.600	775.998
6	Leningen u/g	2.3.	164.286	173.954
Totaal Financiële vaste activa		1.517.708	1.430.202	
SOM DER VASTE ACTIVA		776.813.409	717.421.251	
B. VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
3	Overige voorraden	3.1.	57.963	94.675
Totaal Voorraden		57.963	94.675	
III Vorderingen				
1	Huurdebiteuren	4.1.	112.092	48.936
2	Overheid	4.2.	318	357
6	Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3.	724.592	475.340
7	Overige vorderingen	4.4.	207.183	209.886
8	Overlopende activa	4.5.	412.107	388.467
Totaal vorderingen		1.456.292	1.122.986	
V Liquide middelen				
	Liquide middelen	5.1.	2.676.713	3.553.290
Totaal liquide middelen		2.676.713	3.553.290	
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		4.190.967	4.770.950	
TOTAAL ACTIVA		781.004.376	722.192.201	

PASSIVA (Bedragen in €)		Boekjaar 2.025	Boekjaar 2.024
C. GROEPSVERMOGEN			
Groepsvermogen	6.		
5 Eigen vermogen	6.1.	639.361.310	581.844.557
TOTAAL GROEPSVERMOGEN		639.361.310	581.844.557
E. VOORZIENINGEN			
Voorzieningen	7.		
1 Voorziening onrendabele investeringen	7.1.	439.000	0
7 Overige voorzieningen	7.3.	75.488	70.812
TOTAAL VOORZIENINGEN		514.488	70.812
F. LANGLOPENDE SCHULDEN			
Langlopende schulden	8.		
2 Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1.	130.611.560	131.092.623
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		130.611.560	131.092.623
G. KORTLOPENDE SCHULDEN			
Kortlopende schulden	9.		
2 Schulden aan kredietinstellingen	9.1.	4.860.777	4.924.432
3 Schulden aan leveranciers	9.2.	2.619.581	1.265.149
6 Belastingen en premies sociale verzekering	9.3.	1.025.371	653.047
8 Overige schulden	9.4.	35.881	32.983
9 Overlopende passiva	9.5.	1.975.409	2.308.598
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		10.517.018	9.184.208
TOTAAL PASSIVA		781.004.376	722.192.201

B. Geconsolideerde Winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Huuropbrengsten	10.	27.275.425	25.624.846
Opbrengsten servicecontracten	11.1.	692.037	632.655
Lasten servicecontracten	11.2.	-579.654	-538.761
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.	-2.948.521	-3.199.871
Lasten onderhoudsactiviteiten	13.	-12.830.794	-10.485.863
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14.	-1.506.492	-1.529.087
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		10.102.000	10.503.919
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.	0	325.376
Toegerekende organisatiekosten	15.	-18.178	-17.687
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	-168.399
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15.	-18.178	139.290
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1.	-988.748	-374.008
Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2.	55.964.610	74.173.509
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.	54.975.862	73.799.501
Overige organisatiekosten	17.	-1.101.405	-922.570
Leefbaarheid	18.	-866.951	-1.055.441
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1.	83.825	141.174
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2.	-3.690.535	-3.615.540
Saldo financiële baten en lasten	19.	-3.606.709	-3.474.366
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		59.484.619	78.990.333
Belastingen	20.	-1.686.189	-1.667.678
RESULTAAT NA BELASTINGEN		57.798.430	77.322.655
Resultaat aandeel derden		-281.678	0
NETTO GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN		57.516.752	77.322.655

C. Geconsolideerde Kasstroomoverzicht

	Boekjaar	Boekjaar
GECONSOLIDEERDE KASSTROOM 2025 (Bedragen x €1)	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	26.795.103	25.727.726
Vergoedingen	686.694	526.922
Overige bedrijfsontvangsten	565.000	-7.644
Renteontvangsten	52.614	122.495
Saldo ingaande kasstromen	28.099.412	26.369.499
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	3.166.322	2.148.234
Onderhoudsuitgaven	10.204.250	9.812.544
Overige bedrijfsuitgaven	5.618.912	5.914.505
Renteuitgaven	3.586.306	3.471.432
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid	105.322	190.582
Vennootschapsbelasting	1.777.043	1.073.106
Saldo uitgaande kasstromen	24.458.155	22.610.405
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.641.257	3.759.094

GECONSOLIDEERDE KASSTROOM 2025 (Bedragen x €1)	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-1.106	319.122
Saldo MVA ingaande kasstroom	-1.106	319.122
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	638.454	6.550.521
Woningverbetering	2.505.406	1.232.959
Aankoop verhuureenheden	283.953	0
Investerings overig	57.556	96.228
Saldo MVA uitgaande kasstromen	3.485.369	7.879.708
Uitgaande verbindingen		
Uitgaven verbindingen	537.250	183.249
Saldo FVA in- en uitgaande kasstromen	537.250	183.249
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-4.023.725	-7.743.835
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	8.000.000	10.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	6.255.518	4.213.394
Aflossing ongeborgde leningen	2.238.591	652.729
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-494.109	5.133.877

GECONSOLIDEERDE KASSTROOM 2025 (Bedragen x €1)	Boekjaar	Boekjaar
	2025	2024
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.553.290	2.404.153
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.676.713	3.553.290

De toelichting op het kasstroomoverzicht is wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht opgenomen aan het einde van de algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening.

De huurontvangsten hebben uitsluitend betrekking op de daadwerkelijk ontvangen huur. De opbrengsten uit servicekosten en overige bedrijfsopbrengsten zijn verantwoord onder de rubriek 'Overige bedrijfsopbrengsten'.

D. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Compaen, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende aan de Houtsestraat 69, 5706 LR te Helmond, zijn erop gericht mensen te huisvesten die daar zelf niet in kunnen voorzien, geheel in de geest van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het KvK-nummer van Woningstichting Compaen is 40236239.

Continuïteit

De jaarrekening van Woningstichting Compaen is opgemaakt uitgaande van de continuïteits-veronderstelling van de toegelaten instelling.

Groepsverhoudingen

Woningstichting Compaen is voor 100% aandeelhouder van Compaen Energie BV. Bij Compaen Energie BV zijn de commerciële activiteiten met betrekking tot de levering van energie die opgewekt wordt uit bodemwarmte ondergebracht. Woningstichting Compaen is voor 25% aandeelhouder van de gezamenlijk met de Helmondse woningcorporaties Woonpartners en woCom opgerichte 'Woonwagens en Standplaatsen Beheer BV'. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

Geconsolideerde maatschappijen

Naam	Statutaire zetel	Aandeel in geplaatst kapitaal
Compaen Energie B.V.	Helmond	100%

Niet-geconsolideerde maatschappijen

Naam	Statutaire zetel	Aandeel in geplaatst kapitaal
Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	Helmond	25%

Compaen neemt deel in 13 verenigingen van eigenaren (VVE's). In enkele VVE's bezit Compaen de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering van eigenaren. De totale omvang van het belang van Compaen in deze verenigingen is op de omvang van Compaen als geheel van een te verwaarlozen betekening. Compaen past daarom de mogelijkheid toe om consolidatie achterwege te laten op basis van artikel 407 lid 1a BW2, titel 9).

Compaen verwerkt haar jaarlijkse bijdragen in de VVE's op basis van de handreiking toepassing functionele indeling winst- en verliesrekening als last in het jaar waarin de bijdrage wordt verricht.

Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Woningstichting Compaen zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Woningstichting Compaen. Geconsolideerd is Compaen Energie BV. De financiële gegevens van Compaen Energie BV zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Er zijn in 2025 geen nieuwe groepsmaatschappijen verworven of deelnemingen afgestoten.

Algemene grondslagen voor de opstelling van geconsolideerde jaarrekening

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De vergelijkende cijfers zijn, waar nodig, aangepast ten behoeve van vergelijkingsdoeleinden.

Onzekerheden in de jaarrekening

Een post kan slechts in de balans worden verwerkt als de omvang van de economische voordelen die aan de rechtspersoon zullen toevloeien of de omvang van de uitstroom van middelen als gevolg van een verplichting op een betrouwbare wijze kan worden vastgesteld (RJ115.104 en RJ115.105). De waardering moet worden gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa voorzieningen, schulden of overlopende passiva van Compaen.

Schattingsposten

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Marktwaaarde in verhuurde staat en beleidswaaarde (zie 1.1 en 1.2);
- Voorziening onrendabele top (zie 7.1);
- Latente belasting voorzieningen (zie 2.2)

D.1. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Materiële vaste activa

1.1. DAEB- en 1.2. niet DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie waarbij de huurprijs bij het aangaan van een huurovereenkomst lager of gelijk is aan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Compaen hanteert de basisversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde met peildatum 2025 voor woongelegenheden, MOG, en parkeergelegenheden en een vrijwillige full-waardering voor een zestal bijzondere BOG-objecten, die lastig zijn te waarderen via het handboek. De full-waardering is uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderings-reserve en de overige reserves.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (full versie van het handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde met peildatum 2025. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2025 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Schattingswijziging beleidswaarde

De beleidswaarde van de woongelegenheden wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten. Daarbij wordt gebruikgemaakt van een sociale disconteringsvoet, een exploitatieperiode van 60 jaar zonder eindwaarde en beleidsmatige aannames ten aanzien van exploitatie en onderhoud. In de grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde worden de gehanteerde uitgangspunten nader toegelicht.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Compaen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestigjaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding voortvloeiend uit de door Compaen vastgestelde meerjaren onderhouds- begroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjaren onderhouds- begroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Compaen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt gemiddeld per woning voor:	2025	2024
Aantal EFG labels	26	40
Streefhuur per maand	€ 745	€ 715
Lasten onderhoud per ja	€ 2.881	€ 2.719
Lasten beheer per jaar	€ 1.013	€ 945

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangs-punten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Compaen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

In alinea 645.212 is opgenomen dat herclassificatie aan de orde is indien sprake is van een beëindiging van de duurzame exploitatie van het vastgoed teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd vindt geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

1.4. Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

2. Financiële vaste activa

2.1. Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woningstichting Compaen. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd.

Wanneer Woningstichting Compaen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting, wordt een voorziening gevormd, zodat de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat wordt gesteld. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met vorderingen op de deelneming en in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

2.2. Latente belastingvordering

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Compaen geldende rente voor langlopende leningen (ad 2,74%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief, en is contant gemaakt tegen 2,03%. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het bestaande afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie en fiscale waardering van het agio op leningen.

2.3. Leningen u/g

De leningen u/g worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

3. Voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen de laatst bekende inkoopprijs.

4. Vorderingen

Dit betreft vorderingen op zittende en vertrokken huurders, gemeenten, vooruitbetaalde premies en nog te ontvangen renten van banken. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan krediet-instellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

6. Groepsvermogen

Het groepsvermogen is gelijk aan het eigen vermogen dat wordt gevormd door de overige reserves en de herwaarderingsreserve.

In RJ 645.207, alinea 4 is gesteld dat de herwaarderingsreserve niet collectief, maar per actief bepaald dient te worden. Dit betekent dat de positieve herwaardering op het niveau van een waarderingcomplex leidt tot de vorming van een herwaarderingsreserve.

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde, op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waarde-verminderingen.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

7. Voorzieningen

Indien het effect van tijdswaarde materieel is dient de voorziening met ingang van 1 januari 2020 te worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Indien een voorziening tegen contante waarde is gewaardeerd, is het niet langer mogelijk de mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging in de winst-en-verliesrekening als dotatie aan de voorziening te presenteren. Deze rentetoevoeging moet als interestlast worden gepresenteerd.

7.1. Voorziening onrendabele investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen betreffende toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

8. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woningstichting Compaen maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Onder deze post worden de aflossingsverplichtingen voor opgenomen leningen, de niet vervallen rente op leningen, de vooruit ontvangen huur en de schulden aan leveranciers, belasting, vennootschapsbelasting en overige opgenomen.

D.2. Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

Bedrijfsopbrengsten

10. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De gemiddelde huurverhoging, exclusief huurverlaging, per 1 juli 2025 bedroeg 4,24% (max. 4,5%). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

11. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten uit servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten.

Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

16. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

16.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

16.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

17. Overige organisatiekosten

Onder overige organisatiekosten zijn verantwoord: kosten met betrekking tot governance en bestuur, Treasury, jaarverslaggeving en control, personeel en organisatie, kosten personeelsvereniging en de bijdrage aan de Autoriteit woningcorporaties.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

18. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

19. Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

20. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruikgemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten, voor zover niet direct toe te rekenen aan een post van de functionele winst-en-verliesrekening, worden ook verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Pensioenlasten

Compaen heeft een pensioenregeling via het Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Dit betreft een toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren.

Per 31 december 2025 bedraagt de dekkingsgraad van Pensioenfonds SPW 143,1% (ultimo 2024: 129%). Op de langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 126,1%. Voor de pensioenregeling betaalt Compaen verplichte of contractuele basispremies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Compaen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Compaen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

D.3. Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelasting wordt opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

E. Risico's en onzekerheden

Effectiviteit, efficiëntie en rechtmatigheid bij Compaen

Effectiviteit, efficiëntie en rechtmatigheid bij Compaen

In 2025 hebben wij onze inzet voortgezet om een effectieve, efficiënte en rechtmatige bedrijfsvoering te waarborgen. Wij hebben verschillende middelen en instrumenten ingezet om de prestaties te monitoren en te verbeteren:

- **Risicomanagement:** In 2025 is vastgesteld dat het risicomanagement bij ons van een voldoende niveau is met aandachtspunten die vanuit materialiteit te overzien zijn. Risico's zijn geïdentificeerd en passende maatregelen zijn geïmplementeerd. Risico's worden regelmatig gerapporteerd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen, en spelen een expliciete rol bij de besluitvorming. De expliciete rol in de besluitvorming is in 2025 verder vormgegeven. Het risicobeleid is in 2025 geactualiseerd om aan te sluiten bij de huidige ontwikkelingen.
- **Koersplan:** het koersplan uit 2023 vormde in 2025 de basis voor strategische keuzes.
- **Planning & Controlcyclus:** deze cyclus geeft inzicht in de sturing van de organisatie en de voortgang. Belangrijke momenten omvatten het jaarplan, de begroting en de tertiaal rapportages.
- **Audit:** interne controles worden regelmatig uitgevoerd om de opzet, het bestaan en de werking van het risicobeheer te beoordelen. Bevindingen worden gerapporteerd aan het bestuur, verantwoordelijk management en de Audit- en vastgoedcommissie.
- **Procesmanagement:** Processen worden vastgelegd in procedures, waarin beheersmaatregelen zijn uitgewerkt. Deze vormen een toetsingskader en bieden mogelijkheden voor verdere verbeteringen in het proces.

Uit deze maatregelen zijn in 2025 geen zwaarwegende bevindingen naar voren gekomen.

Risicomanagement bij Compaen

We werken actief aan een goed begrip van de (interne en externe) risico's die de continuïteit en strategie van onze organisatie kunnen raken. Dit stelt ons in staat om proactief te anticiperen en waar nodig bij te sturen, om de juiste koers te behouden.

Doel van risicomanagement bij Compaen

Wij werken met de volgende doelen met betrekking tot risicomanagement:

- **Inzicht:** Begrip van interne en externe risico's die ons bedreigen en het behalen van strategische doelen. Dit begrip draagt bij aan het tijdig aanpassen van de koers en het meebewegen van de interne organisatie hierop.
- **Beheersing:** Verbeterde beheersing van belangrijke en risicovolle processen door risico's en beheersmaatregelen te integreren in procesbeschrijvingen. Dit stelt ons in staat om de basis te leggen voor continue verbeteren.
- **Bewustwording:** Creëren van bewustzijn en verantwoordelijkheid rondom risico's binnen alle teams van onze organisatie.

Strategie van Compaen

Als organisatie die midden in de maatschappij staat zijn wij ons bewust van de verantwoordelijkheid dat dit met zich meeneemt. Dit betekent:

- Grondhouding: We nemen geen onverantwoorde risico's.
- Ondernemingsrisico: De risico's worden beoordeeld aan de hand van een inventarisatie van interne en externe risico's en de daarbij behorende beheersmaatregelen. De risico's worden actief beheerd en waar nodig aangevuld met extra acties.
- Focus: Een mix van 'harde' en 'zachte' beheersmaatregelen borgt onze interne controle.

Belangrijks risico's 2025

Deze zijn ten opzichte van 2024 ongewijzigd. De opgave blijft uitdagend en wordt financieel uitdagender

- **Stapeling van maatschappelijke opgaven:** We moeten veel tegelijk doen: nieuwe woningen bouwen, bestaande woningen verduurzamen (bijvoorbeeld energiezuiniger maken), én zorgen dat huren betaalbaar blijven. Die combinatie vraagt veel van onze organisatie, geld en mensen. Hoewel Compaen financieel gezond is, moeten we goed blijven kijken wat haalbaar is en wat niet. Dat doen we zorgvuldig.
- **Onzekerheid over beleid en regels vanuit de overheid:** De overheid werkt aan nieuwe wetten en regels, zoals de Wet Betaalbare Huur en de Warmtewet. Het is nog niet duidelijk wat dat precies voor ons betekent. Dat maakt het lastig om lang vooruit te plannen. We houden die ontwikkelingen goed in de gaten en maken meerdere scenario's, zodat we kunnen schakelen als het nodig is.
- **Digitalisering en cyberveiligheid:** Net als veel andere organisaties zijn wij afhankelijk van digitale systemen. Daar kleven risico's aan, zoals cyberaanvallen of het lekken van persoonsgegevens. In 2025 is er bij Compaen niets ernstigs gebeurd, maar we nemen wel maatregelen. Denk aan extra beveiliging en trainingen voor medewerkers, zodat we voorbereid zijn.
- **Druk om ons vermogen actiever in te zetten:** We beschikken over maatschappelijk vermogen, oftewel geld dat bedoeld is om goed te doen voor huurders. Vanuit de samenleving en politiek komt de vraag om dat geld sneller of ruimer in te zetten. Dat klinkt logisch, maar het vraagt wel om zorgvuldige keuzes. We willen niet alleen nu iets kunnen doen, maar ook in de toekomst. Daarom blijven we een evenwichtige koers varen.

Interne controle en beheersing bij Compaen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het risicomanagement van ons. De bestuurder is verantwoordelijk voor het waarborgen van de kwaliteit van het risicomanagement en stimuleert een cultuur waarin medewerkers risico's kunnen melden en aanpakken. Er vinden binnen de organisatie lijncontroles plaats op verschillende niveaus (1e, 2e en 3e lijn) om risico's te beheersen, waarbij er geen onafhankelijke interne auditafdeling is. Bevindingen uit deze controles worden gedeeld en aanbevelingen worden geïmplementeerd en opgevolgd. De accountant stelt jaarlijks een managementletter op. Externe toezichthouders, zoals de Autoriteit woningcorporaties, voeren risicogericht toezicht uit.

De bevindingen uit interne controles worden gedeeld met de betrokken leidinggevenden en de bestuurder. Op basis van bevindingen wordt bepaald welke actie gewenst is en vastgelegd in een intern actieregister. De voortgang van de aanbevelingen uit zowel interne controles als de interim controles worden verantwoord in de tertiaalrapportage. Op deze wijze wordt de Audit- en vastgoedcommissie alsmede de Raad van Commissarissen geïnformeerd over de status van de aanbevelingen.

Interne controle en beheersing bij Compaen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het risicomanagement van ons. De bestuurder is verantwoordelijk voor het waarborgen van de kwaliteit van het risicomanagement en stimuleert een cultuur waarin medewerkers risico's kunnen melden en aanpakken. Er vinden binnen de organisatie lijncontroles plaats op verschillende niveaus (1e, 2e en 3e lijn) om risico's te beheersen, waarbij er geen onafhankelijke interne auditafdeling is. Bevindingen uit deze controles worden gedeeld en aanbevelingen worden geïmplementeerd en opgevolgd. De accountant stelt jaarlijks een managementletter op. Externe toezichthouders, zoals de Aw, voeren risicogericht toezicht uit.

De bevindingen uit interne controles worden gedeeld met de betrokken leidinggevenden en de bestuurder. Op basis van bevindingen wordt bepaald welke actie gewenst is en vastgelegd in een intern actieregister. De voortgang van de aanbevelingen uit zowel interne controles als de interim controles worden verantwoord in de tertiaalrapportage. Op deze wijze wordt de Audit- en vastgoedcommissie alsmede de Raad van Commissarissen geïnformeerd over de status van de aanbevelingen.

In 2025 zijn de volgende thema's binnen de organisatie gecontroleerd:	
Aanbestedingen	In- en uitdienst
Changemanagement	Marktconformiteitstoets
Autorisaties mutaties	Mutatieonderhoud vastlegging
Crediteurenstamgegevens	Memoriaalboekingen
Datakwaliteit	Streefhuren
Facturering	Toewijzingen woningen
Fraude risico	Verkoop woningen
Jaarlijkse huurverhoging	

In control

Wij zijn als organisatie 'in control'. We beschikken over adequate risicobeheersings- en controlesystemen. De geïnventariseerde risico's worden op een dynamische manier geactualiseerd en jaarlijks wordt een controleplan opgesteld. De uitkomsten uit de interne controles, de interim controle vormen de basis voor de controleplanning 2026.

Integriteit en fraudebestrijding

Ook in 2025 zijn wij alert gebleven op het risico van fraude, zowel intern als extern. Hoewel er geen nieuwe signalen of incidenten zijn gemeld, blijft dit een belangrijk aandachtspunt binnen onze organisatie. De eerder uitgevoerde risicoanalyse uit 2023 blijft het uitgangspunt voor onze aanpak, en de daarbij behorende interne beheersmaatregelen zijn in 2025 gehandhaafd en waar nodig aangescherpt.

De functiescheiding binnen onze (financiële)processen is stevig geborgd en waar nodig verbeterd op basis van bevindingen van de accountant. In situaties waar volledige functiescheiding niet haalbaar is, blijven aanvullende controlemaatregelen van kracht om risico's tijdig te signaleren.

Om een integere werkomgeving te blijven waarborgen, is de integriteitscode eind 2024 geactualiseerd en goedgekeurd. Deze is voor iedereen binnen de organisatie toegankelijk en blijft beschikbaar via onze website. Ook de vertrouwenspersoon en de meldstructuur voor misstanden zijn in 2024 geactualiseerd en goedgekeurd. Er zijn dit jaar geen meldingen gedaan in het kader van de integriteitscode, de klokkenluidersregeling of de AVG.

Informatiebeveiliging blijft een belangrijk speerpunt. De security- en privacy officer hebben ook dit jaar de naleving en werking van de beveiligingsmaatregelen beoordeeld. Waar nodig zijn verbeteringen doorgevoerd, zodat we voorbereid blijven op potentiële risico's die de continuïteit of integriteit van onze organisatie kunnen raken.

Financieel risico: kasstroom

Creëert Compaen op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeits-verplichtingen te voldoen? Het gaat dan om de interest coverage ratio (ICR). Het verloop van de ICR toont een gezond beeld, waarbij de operationele kasstroom duurzaam voldoende is om rente-uitgaven en theoretisch benodigde aflossingen te dragen. Voor 2025 en op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis.

Financieel risico: vermogen

Heeft Compaen – nu en in de toekomst- voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen? Hier zijn twee continuïteitsratio's van belang: solvabiliteit en de loan to value (LtV).

De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde en het totale vermogen.

De LtV geeft de verhouding weer tussen het totaal aan door het WSW geborgde schulden aan kredietinstellingen en de beleidswaarde van de activa in exploitatie.

Op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen voor beide ratio's aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis.

Financieel risico: onderpand

Naast de Loan to Value is ook de verhouding tussen de marktwaaarde van het bezit en de leningenportefeuille van belang, de zogenaamde dekkingsratio. De dekkingsratio's toetst of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het totale bezit van Compaen voldoende is om de totale schuldpositie mee af te lossen.

Aan deze dekkingsratio is binnen het nieuwe beoordelingskader de onderpandratio toegevoegd. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB-vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Daarbij wordt binnen het nieuwe beoordelingskader in plaats van de nominale schuldpositie de marktwaaarde van de schuldpositie in de discontinuïteitsratio's opgenomen. Het gaat dan zowel om dekkingsratio als onderpandratio.

Op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen voor deze ratio's aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis.

Renterisico

Compaen heeft géén financiële instrumenten afgesloten in de vorm van derivaten. Break clauses en liquiditeitsrisico als gevolg van bijstortverplichtingen zijn niet van toepassing. De geprognoseerde renterisico's zullen zich met name in 2027 tot en met 2029 boven de ontwikkeling van de interne renterisiconorm bevinden. Dit door geplande nieuwbouw en investeringen woningverbetering. Op basis van de ingerekende projectenportefeuille ontstaat er vanaf 2031 een afvlakking van de financieringsbehoefte en is er sprake van een positieve ontwikkeling van de beschikbare operationele cashflow.

Conclusie van de bevindingen over 2025

De AO/IB binnen Compaen is op niveau. De organisatie heeft voldoende controls ingeregeld en acteert in voldoende mate op tekortkomingen die uit interne en externe controls worden geconstateerd.

F. Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB

Sinds 1 januari 2017 moeten woningcorporaties hun commerciële activiteiten (Niet-DAEB) gescheiden van hun sociale werkzaamheden (DAEB) opnemen in de administratie. Een corporatie heeft bij de scheiding gekozen voor een administratieve scheiding, juridische splitsing, hybride scheiding of een verlicht regime. Woningstichting Compaen voldoet aan de criteria van het verlicht regime.

Corporaties met een verlicht regime maken ook onderscheid tussen kosten en opbrengsten (winst- en verliesrekening) en uitgaven en ontvangsten (kasstroomoverzicht) van DAEB en niet- DAEB activiteiten, ondanks dat voor hen een volledige (administratieve) scheiding niet van toepassing is. Het aanleveren van een gesplitste balans is onder het verlicht regime niet van toepassing.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet- DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet- DAEB-vastgoed.

Gedurende 2025 bestaat het totaal bezit uit, gebaseerd op de puntentelling van de SBR:

Indeling SBR		DAEB	N-DAEB
Woonruimte (zelfstandig)	1,00	3.531,0	21,0
Zorgvastgoed	1,00	0,0	0,0
Bedrijfsruimte (DAEB)	2,00	12,0	0,0
Bedrijfsruimte (Niet-DAEB)	1,00	0,0	0,0
Maatschappelijk vastgoed	2,00	20,0	0,0
Parkeergelegenheid	0,20	29,8	36,8
Overig bezit	0,20	0,0	0,0
		3.592,8	57,8

Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet- DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden

G. Toelichting op de geconsolideerde balans

1. Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa in 2025 is als volgt weer te geven.

1.1. DAEB-vastgoed in exploitatie

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 220.793.291	€ 213.881.919
Cumulatieve herwaarderingen	€ 483.011.738	€ 409.526.807
Boekwaarde per 1 januari	€ 703.805.029	€ 623.408.726
Investerings- bestaand bezit	€ 2.732.561	€ 1.227.263
Oplevering vastgoed in ontwikkeling	€ 2.214.993	€ 5.720.884
Investerings- aankoop	€ 312.494	€ -
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs desinvestering	€ -	€ -36.775
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs Herclassificatie	€ -374.819	€ -
Herwaarderingen Herclassificatie	€ -331.097	€ -
Herwaarderingen desinvestering	€ -	€ -131.624
Herwaardering vastgoed in exploitatie	€ 55.057.146	€ 73.616.555
Totaal mutaties	€ 59.611.278	€ 80.396.303
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 225.678.520	€ 220.793.291
Cumulatieve herwaarderingen	€ 537.737.787	€ 483.011.738
Boekwaarde per 31 december	€ 763.416.306	€ 703.805.029

1.2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 2.849.469	€ 2.843.773
Cumulatieve herwaarderingen	€ 3.337.099	€ 2.780.146
Boekwaarde per 1 januari	€ 6.186.568	€ 5.623.919
Investerings en oplevering nieuwbouw	€ 623	€ 5.696
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs Herclassificatie	€ 374.819	€ -
Herwaarderingen herclassificatie	€ 331.097	€ -
Herwaardering vastgoed in exploitatie	€ 907.465	€ 556.953
Totaal mutaties	€ 1.614.004	€ 562.648
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 3.224.911	€ 2.849.469
Cumulatieve herwaarderingen	€ 4.575.661	€ 3.337.099
Boekwaarde per 31 december	€ 7.800.572	€ 6.186.569

Totaal in exploitatie

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Boekwaarde per 1 januari	€ 709.991.597	€ 629.032.645
Mutaties	€ 61.225.282	€ 80.958.952
Boekwaarde per 31 december	€ 771.216.878	€ 709.991.598

Toegepaste waarderingsgrondslag

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd voor woongelegenheden, MOG, en parkeergelegenheden. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Voor een zevental BOG-objecten is de marktwaarde bepaald op basis van de full-versie. Het betreft een zevental bijzondere BOG-objecten. De full waardering is uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Compaen heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 119 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de DCF-methode (discounted cash flow) en is per categorie vastgoed als volgt:

- Woongelegenheden: de hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: doorexploiteerscenario;
- Parkeergelegenheden: de hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

Vanaf 2011 wordt door Compaen een eigen leegstandsoverzicht bijgehouden. Dit overzicht is als basis gebruikt voor de mutatiekansen op complexniveau (de gemiddelde mutatiegraad) van de afgelopen 5 jaar zoals die zijn ingerekend in de marktwaarde. Voor de mutatiekans wordt een minimale mutatiekans van 2% gehanteerd. Voor complexen waarbij de mutatiegraad lager is dan 4% wordt, conform het handboek, uitgegaan van 4%. De complexen waarin woningen zijn verkocht zijn bestempeld als aangebroken complex en de overige complexen niet (dit in verband met de opslag van 2% op de mutatiekans indien sprake is van een niet-aangebroken complex).

Parameters

Bij de berekening van de parameters zijn de voorgeschreven parameters zoals deze blijken uit het Handboek Modelmatig Waarderen zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gebruikt.

De belangrijkste parameters voor de woongelegen zijn:

2024	2025	2024
Disconteringsvoet	4,99% tot 7,62%	4,86% tot 6,31%
Exit yield	3,25% tot 6,39%	2,25% tot 8,14%
Gemiddelde mutatiekans	5,57%	5,80%
Gemiddelde markthuur (per eenheid per maand)	€ 1.247	€ 1.060

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De belangrijkste parameters voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed zijn:

	2025	2024
Disconteringsvoet	10,06%	9,74%
Exit yield	10,10% tot 44,20%	9,92% tot 33,35%
Gemiddelde restant looptijd contracten	3 jaar	1,7 jaar
Gemiddelde markthuur per m2 VVO per maand	€ 130,04	€ 107,32

De belangrijkste parameters voor de parkeergelegenheden zijn:

	2025	2024
Disconteringsvoet	8,26% tot 8,35%	7,94% tot 8,03%
Exit yield	7,52% tot 108%	7,22% tot 64,79%
Gemiddelde markthuur (per eenheid per maand)	€ 46	€ 44

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de WWS punten en m2 heeft op de marktwaarde.

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de marktwaarde
WWS punten	10% hoger	€ 11.634.245
WWS punten	10% lager	€ -39.775.277
M2	10% hoger	€ 11.626.247
M2	10% lager	€ -14.557.031

Inschakeling taxateur

Één BOG-complex (bestaand uit zes objecten) en één woning gerelateerd aan dit BOG zijn getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Toepassing vrijheidsgraden:

Exit yield: deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leiden.

Disconteringsvoet: deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan dit onderliggende complex en heeft derhalve voor dit specifieke complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Verloop marktwaarde 2025

De marktwaarde toont het volgende verloop:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand 1 januari 2025 (x € 1.000,-)	€ 703.805	€ 6.187	€ 709.992
Mutaties in het bezit ((des)investeringen, overboekingen, reclassificaties)	€ 2.583	€ 706	€ 3.289
Aanpassingen naar aanleiding van validatie handboek	€ 38.839	€ 83	€ 38.922
Belangrijkste oorzaken van waardemutatie onderverdeeld naar marktontwikkelingen			
- Disconteringsvoet	€ -48.806	€ -369	€ -49.175
- Leegwaarde	€ 13.349	€ 147	€ 13.496
- WOZ-waarde	€ 32.173	€ 208	€ 32.381
- Mutatiekans	€ 36	€ 381	€ 417
- Markthuur	€ 23.343	€ 176	€ 23.519
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	€ -18.056	€ -124	€ -18.180
- Overige mutatie objectgegevens	€ 23.994	€ 439	€ 24.433
- Belastingen en verzekeringen	€ -263	€ -3	€ -266
Overige oorzaken waardemutaties	€ -7.582	€ -29	€ -7.611
Stand per 31 december 2025	€ 763.415	€ 7.802	€ 771.217

Verloop marktwaarde 2024

De marktwaarde toont het volgende verloop:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand 1 januari 2024 (x € 1.000,-)	€ 623.409	€ 5.624	€ 629.033
Mutaties in het bezit ((des)investeringen, overboekingen, reclassificaties)	€ 5.815	€ -	€ 5.815
Aanpassingen naar aanleiding van validatie handboek	€ 75.287	€ 232	€ 75.519
Belangrijkste oorzaken van waardemutatie onderverdeeld naar marktontwikkelingen			
- Disconteringsvoet	€ -41.721	€ -242	€ -41.963
- Leegwaarde	€ 27.365	€ 248	€ 27.613
- WOZ-waarde	€ 4.169	€ 371	€ 4.540
- Mutatiekans	€ -2.251	€ -127	€ -2.378
- Markthuur	€ 1.005	€ -	€ 1.005
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	€ -3.717	€ -48	€ -3.765
- Overige mutatie objectgegevens	€ 16.433	€ 161	€ 16.595
- Belastingen en verzekeringen	€ -1.344	€ -11	€ -1.355
Overige oorzaken waardemutaties	€ -645	€ -21	€ -667
Stand per 31 december 2024	€ 703.805	€ 6.187	€ 709.992

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 463,5 miljoen. Ter vergelijking, in 2024 bedraagt de beleidswaarde € 453 miljoen. Dit betekent een stijging van 2,32%.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunt gemiddeld per woning voor:	2025	2024
Aantal EFG labels	26	40
Streefhuur per maand	€ 745	€ 715
Lasten onderhoud per ja	€ 2.881	€ 2.719
Lasten beheer per jaar	€ 1.013	€ 945

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Compaen is in 2024 herzien.

De huurprijzen (na mutatie) worden bepaald op basis van Compaen Product Markt combinatie (C-PMC). Dit kan leiden tot een afwijking in huurprijzen voor woningen met vergelijkbare oppervlakte en kwaliteit. Zo wordt een betere spreiding van huurders binnen wijken gerealiseerd en de beschikbaarheid van woningen in specifieke huursegmenten verbeterd. De huurprijzen zijn ingericht op de aftoppingsgrenzen.

Op dit moment zitten we met onze netto huren op gemiddeld 55% van maximaal redelijk en voor de streefhuren is dat 64%. Met het nieuwe streefhuurbeleid groeien we naar een streefhuurpercentage van gemiddeld 72%.

Als gevolg van de naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur bij mutatie te realiseren. Dit komt in de praktijk echter zo uitzonderlijk voor dat bij de bepaling van de beleidswaarde is uitgegaan van een realisatiegraad van 100% van de vastgestelde streefhuur

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen;

- Reparatieonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Regulier planmatig onderhoud
- Groot onderhoud/renovatie

De in de meer jaren onderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatieonderhoud en mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatig onderhoud betreft het reguliere planmatig onderhoud en het groot onderhoud. Hierbij zijn alle onderhoudskosten aan de binnenzijde van de woning verwerkt op basis van actuele gegevens en zijn de schilderwerkzaamheden op basis van offertes en ramingen ingevoerd. Voor een objectieve conditiemeting van de buitenzijde heeft Radaradvies opdracht gekregen om de kwaliteit van de volledige voorraad te beoordelen en af te prijzen. Deze opdracht is in 2025 volledig afgerond.

EFG labels

Compaen heeft ultimo 2025 nog 26 woningen waarop een E, F of G label van toepassing is.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2030.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 47.237.012 -/-
	0,5% lager	€ 56.018.950
Beleidshuur	10% hoger	€ 48.743.746
	10% lager	€ 62.886.371 -/-
Beleidsnorm onderhoud	€ 100 hoger	€ 13.993.548 -/-
	€ 100 lager	€ 13.993.548
Beleidsnorm beheer	€ 100 hoger	€ 13.993.548 -/-
	€ 100 lager	€ 13.993.548

Beleidsmatige beschouwing

Per 31 december 2025 is in totaal € 552 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 495 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden met peildatum 2025 bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 308 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Compaen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende

huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteiten beheersituatie van de corporatie. Per 31 december 2025 is in totaal € 552 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 495 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden met peildatum 2025 bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Verkoopportefeuille

Op basis van het strategisch voorraad beleid zijn er ultimo 2025 nog 13 woningen gelabeld voor verkoop. Om voldoende woningen beschikbaar te houden beperken we onze verkopen tot maximaal 3 per jaar.

Verzekerde waarde

De feitelijke omstandigheden ten aanzien van het verzekerd bedrag zijn als volgt; alle VHE's die in eigendom zijn van Compaen zijn verzekerd in de vorm van een brandverzekering. De feitelijke verzekerde waarde per 31 december 2025 is niet bekend, maar indien er aanspraak gemaakt dient te worden op de verzekering, dan wordt door de verzekeraar een externe taxateur ingeschakeld om de waarde op dat moment te bepalen.

1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 4.201.523	€ 6.006.056
Cumulatieve onrendabele top activa in ontwikkeling	€ -1.000.440	€ -2.237.440
Boekwaarde per 1 januari	€ 3.201.083	€ 3.768.616
Investeringskosten	€ 414.433	€ 6.153.351
In exploitatie genomen		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ -3.215.433	€ -7.957.884
Cumulatieve onrendabele top activa in ontwikkeling	€ 1.000.440	€ 2.237.000
	€ -2.214.993	€ -5.720.884
Vorming onrendabele top activa in ontwikkeling	€ -	€ -1.000.000
Correctie voorgaande jaren onrendabele top	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ -1.800.560	€ -567.533
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 1.400.523	€ 4.201.523
Cumulatieve onrendabele top activa in ontwikkeling	€ -	€ -1.000.440
Boekwaarde per 31 december	€ 1.400.523	€ 3.201.083

1.4. Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

Geconsolideerd	Gebouwen en terreinen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Oorspronkelijke kosten	€ 4.577.716	€ 1.822.715	€ 387.582	€ 6.788.012
Afschrijvingen	€ -2.200.374	€ -1.666.968	€ -122.303	€ -3.989.645
Boekwaarde per 1 januari	€ 2.377.342	€ 155.747	€ 265.279	€ 2.798.366
Investerings	€ -	€ -	€ 87.699	€ 87.699
Desinvesteringen aanschafwaarde	€ -	€ -	€ -125.977	€ -125.977
Afschrijvingen lopend boekjaar	€ -90.495	€ -16.716	€ -70.745	€ -177.957
Afschrijvingen desinvesteringen	€ -	€ -	€ 96.165	€ 96.165
Totaal mutaties	€ -90.495	€ -16.716	€ -12.858	€ -120.069
Oorspronkelijke kosten	€ 4.577.716	€ 1.822.715	€ 349.303	€ 6.749.734
Afschrijvingen	€ -2.290.869	€ -1.683.684	€ -96.883	€ -4.071.436
Boekwaarde per 31 december	€ 2.286.846	€ 139.031	€ 252.421	€ 2.678.299
Levensduur (in jaren)	30	10	3 tot 5	

Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de levensduur. Op woningen, garages en bedrijfsgebouwen wordt lineair afgeschreven.

Verzekeringen

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31 december 2025 verzekerd op basis van brand- en stormverzekering. In de polis is onderverzekering uitgesloten. De onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2025 als volgt verzekerd:

- Kantoorgebouw en werkplaats: uitgebreide opstal;
- Inventaris: uitgebreide inboedel en reconstructieverzekering administratie;
- Vervoermiddelen: allrisk

Verder zijn er nog afgesloten:

- Aansprakelijkheidsverzekering bedrijven;
- Fraude en geldtransport verzekering;
- Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.

Waardebepaling in het kader WOZ

De waarde van het woningbezit zoals dit gewaardeerd is volgens de normen van de Waardevaststelling Onroerende Zaken (WOZ) bedraagt per 1 januari 2025 in de gemeente Helmond € 614.808.000 (2024: € 571.332.000) en in de gemeente Geldrop-Mierlo € 354.077.000 (2024: € 302.541.000).

2. Financiële vaste activa

2.1. Deelnemingen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Woonwagens en standplaatsen beheer BV aandelen	€ 4.500	€ 4.500
Woonwagens en standplaatsen beh. BV agio storting	€ 1.013.000	€ 475.750
Woonwagens en standplaatsen beh. BV overige reserves	€ -281.678	€ -
Totaal deelnemingen	€ 735.823	€ 480.250

2.2. Latente belastingvordering

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Boekwaarde per 1 januari	€ 775.998	€ 814.144
Mutatie (dis)agio leningportefeuille	€ -9.488	€ -4.385
Mutatie afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	€ -148.910	€ -33.761
Boekwaarde per 31 december	€ 617.600	€ 775.998

Latentie voor onroerende zaken in exploitatie

Het beleid van Compaen is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak zal over het algemeen sloop en vervangende nieuwbouw van de verhuurobjecten plaatsvinden. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. Compaen is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Compaen, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt.

Waarderingsverschil zonnepanelen

Compaen heeft zonnepanelen geplaatst om haar bezit te verduurzamen. In het verleden (t/m 2022) werden zonnepanelen fiscaal onder voorwaarden als zelfstandig bedrijfsmiddel aangemerkt, zodat de volledige aanschafwaarde voor afschrijving in aanmerking komt (en niet getoetst hoeft te worden aan de bodemwaarde). Op basis van een recente uitspraak door de Rechtbank is besloten om de zonnepalen op te nemen als onderdeel van het bedrijfsmiddel en derhalve niet langer fiscaal af te schrijven.

Hierdoor is de latente belastingvordering.

waarderings- verschil	gemiddeld tarief VPB	nominale latentie	contante latentie	stand 1 januari 2025	mutatie	stand 31 december 2025
€ -	25,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

ATAD rentebeperking

Vanaf 1 januari 2019 is in de Wet op de Vennootschapsbelasting een renteaftrekbeperking (ATAD) opgenomen. De renteaftrekbeperking houdt kort gezegd in dat maximaal 20% van de 'gecorrigeerde fiscale winst' als rente in aftrek kan worden genomen. Tot € 1.000.000 rentelasten kan altijd in aftrek worden gebracht (drempel). Op basis van de fiscale positie 2024 bedraagt de gestalde rente per 31 december 2024 € 9.667.183. De rente die als gevolg van de aftrekbeperking niet is afgetrokken, kan worden gestald en mogelijk in de toekomst alsnog worden afgetrokken als in andere jaren ruimte voor aftrek ontstaat.

Op basis van de meeste recente fiscale meerjarenbegroting (2025-2034) is de verwachting dat deze rente niet aftrekbaar is binnen een afzienbare periode. Er is daarom geen latentie gevormd.

waarderings- verschil	gemiddeld tarief VPB	nominale latentie	contante latentie	stand 1 januari 2025	mutatie	stand 31 december 2025
€ 9.667.183	25,80%	€ 2.494.133	€ -	€ -	€ -	€ -

(Dis)agio leningportefeuille

Omdat Compaen de vaststellingsovereenkomst voor woningcorporaties VSO2 heeft ondertekend, zijn bij het opstellen van de fiscale openningsbalans op 1 januari 2008 de leningen gewaardeerd op de marktwaarde. Deze marktwaarde is destijds bepaald door alle kasstromen tegen een voorgeschreven rentepercentage contant te maken. Het verschil tussen de berekende marktwaarde en nominale waarde van de leningen, het (dis)agio, is op 1 januari 2008 gewaardeerd en wordt gedurende de looptijd van de onderliggende leningen verminderd.

Met ingang van 1 januari 2023 heeft de Belastingdienst VSO2 opgezegd. In een brief bevestigt de Belastingdienst dat een (dis)agio dat ultimo 2023 resteert in de resterende looptijd van de leningen wordt afgeschreven ten bate van / ten laste van het de fiscale winst gedurende de looptijd van de leningen. Het waarderingsverschil op de leningen is tijdelijk en wordt binnen afzienbare tijd gerealiseerd, gedurende de resterende looptijd van de leningen. De mutaties zijn goed in te schatten.

Ultimo 2025 is het waarderingsverschil € 844.580. Hiervoor is een latentie gewaardeerd van € 192.316.

waarderings- verschil	gemiddeld tarief VPB	nominale latentie	contante latentie	stand 1 januari 2025	mutatie	stand 31 december 2025
€ 844.580	25,80%	€ 217.902	€ 192.316	€ 201.804	€ -9.488	€ 192.316

De latentie heeft een looptijd van 12 jaar.

Afschrijvingspotentieel

Commercieel wordt op het vastgoed niet afgeschreven. Fiscaal wordt wel afgeschreven, waarbij de fiscale afschrijving wordt berekend op de aanschafwaarde verminderd met de restwaarde gedeeld door de economische levensduur. Als de fiscale boekwaarde de bodemwaarde bereikt, kan niet verder worden afgeschreven. De bodemwaarde voor verhuurd vastgoed wordt gesteld op 100% van de WOZ-waarde. Doordat commercieel niet en fiscaal wel wordt afgeschreven, heeft dit invloed op de realisatie van het waarderingsverschil.

Voor het bezit van Compaen is het zogenaamde afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde) berekend en vervolgens bepaald hoe deze in de komende jaren wordt afgewikkeld. Hierbij is voor de bodemwaarde uitgegaan van de WOZ-waarde 2025 (peildatum 1 januari 2024). Voor zover de fiscale boekwaarde van een woning hoger is dan de commerciële boekwaarde, wordt het waarderingsverschil kleiner als op deze woning fiscaal wordt afgeschreven. Een deel van het waarderingsverschil wordt hierdoor binnen een redelijke termijn gerealiseerd. Voor dit deel wordt in de jaarrekening een belastinglatentie opgenomen.

De berekende latentie is als volgt weer te geven:

De berekende latentie is als volgt weer te geven:

Afschrijvingspotentieel DAEB

waarderings- verschil	gemiddeld tarief VPB	nominale latentie	contante latentie	stand 1 januari 2025	mutatie	stand 31 december 2025
€ 1.931.941	25,80%	€ 498.441	€ 425.284	€ 574.194	€ -148.910	€ 425.284

Afschrijvingspotentieel Niet-DAEB

waarderings- verschil	gemiddeld tarief VPB	nominale latentie	contante latentie	stand 1 januari 2025	mutatie	stand 31 december 2025
€ -	25,80%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

De latentie heeft een looptijd van 15 jaar.

De disconteringsvoet van bovenstaande latenties bedraagt 2,03%. Het deel van de latenties dat binnen 1 jaar verrekenbaar is, bedraagt € 63k.

2.3. Leningen u/g

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Saldo begin boekjaar	€ 173.954	€ 183.250
- aflossingen	€ -9.668	€ -9.296
Saldo einde boekjaar	€ 164.286	€ 173.954

Het rentepercentage van de uitstaande lening bedraagt ultimo boekjaar 4%. Op 23 oktober 2025 is besloten dat het resterende saldo van de aan de B.V. verstrekte lening per 1 januari 2026 wordt omgezet in eigen vermogen. De lening wordt per die datum geherclassificeerd van lening u/g naar een agiostorting op de deelneming, waarbij de rente- en aflossingsverplichtingen vervallen.

Zekerheden

Er zijn geen zekerheid ten aanzien van de leningen u/g gesteld.

Flottende activa

3. Voorraden

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Voorraad magazijn	€ 57.963	€ 94.675
Totaal overige voorraad	€ 57.963	€ 94.675

4. Vorderingen

4.1. Huurdebiteuren

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Nominale waarde debiteuren	€ 138.971	€ 142.905
Voorziening dubieuze vorderingen DAEB	€ -26.879	€ -93.969
	€ 112.092	€ 48.936

4.2. Overheidsinstellingen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Bijdragen woning aanpassingen minder validen	€ 318	€ 357
Totale bijdrage overheidsinstellingen	€ 318	€ 357

4.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Vennootschapsbelasting	€ 724.592	€ 475.340
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 724.592	€ 475.340

De openstaande belastingvordering heeft betrekking op de boekjaren 2020 (€ 79.038), 2024 (€ 227.304) en 2025 (€ 418.250).

4.4. Overige vorderingen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Diverse vorderingen op zittende/vertrokken huurders	€ 155.074	€ 129.025
Van wbv Compaen te ontv. voorschot stroomverbruik	€ 52.109	€ 80.862
Totaal overige vorderingen	€ 207.183	€ 209.886

4.5. Overlopende activa

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Vooruitbetaalde bedragen	€ 353.026	€ 361.046
Transitoria onderhoudslasten	€ -8.966	€ 22.171
Nog te ontvangen bedragen	€ 2.872	€ 5.248
Overige	€ 65.175	€ -
Totaal overlopende activa	€ 412.107	€ 388.465

Onder de overige vorderingen en overlopende activa bevinden geen posten met een looptijd langer dan 1 jaar.

5. Liquide middelen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Kas	€ 130	€ 670
Rabobank	€ 2.676.582	€ 3.552.620
Totaal liquide middelen	€ 2.676.713	€ 3.553.290

6. Groepsvermogen

	Herwaarderings- reserve	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2024	€ 422.256.950	€ 82.264.950	€ 504.521.900
Mutaties in het boekjaar			
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvestering	€ -131.624	€ -	€ -131.624
Resultaat boekjaar 2024	€ 73.451.597	€ 4.002.684	€ 77.454.281
Boekwaarde per 1 januari 2025	€ 495.576.923	€ 86.267.634	€ 581.844.557
Mutaties in het boekjaar			
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvestering	€ -	€ -	€ -
Resultaat boekjaar 2025	€ 55.964.610	€ 1.552.143	€ 57.516.752
Boekwaarde per 31 december 2025	€ 551.541.533	€ 87.819.777	€ 639.361.310

Eigen vermogen

Per 31 december 2025 is in totaal € 552 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 495 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het resultaat 2024 is overeenkomstig de statuten toegevoegd aan het vermogen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

De bestuurder stelt voor het resultaat over het boekjaar 2025 toe te voegen aan het vermogen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Voor onroerende zaken in exploitatie die tegen marktwaarde worden gewaardeerd, moet voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs een reserve worden gevormd. Deze herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de vrije reserves.

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen.

7. Voorzieningen

7.1. Voorziening onrendabele investeringen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Saldo begin boekjaar	€ -	€ 1.000.000
Renovatie project Kerssemakersstraat	€ 439.000	€ -
Nieuwbouw project Landkaartje	€ -	€ -1.000.000
Totaal voorziening einde boekjaar	€ 439.000	€ -

7.2. Overige voorzieningen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Boekwaarde per 1 januari	€ 70.812	€ 61.519
Bij: dotaties	€ 30.433	€ 23.217
Af: opnames	€ -8.685	€ -1.636
Af: vrijval boekjaar	€ -17.073	€ -12.286
Boekwaarde per 31 december	€ 75.488	€ 70.812

8. Langlopende schulden

8.1. Leningen kredietinstellingen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Saldo begin boekjaar	€ 136.017.055	€ 130.931.209
Bij: nieuwe leningen	€ 8.000.000	€ 10.000.000
Af: aflossing roll-over	€ -2.000.000	€ -
Totaal	€ 142.017.055	€ 140.931.209
Aflossing geborgde leningen	€ -4.265.185	€ -4.180.196
Aflossing ongeborgde leningen	€ -2.238.592	€ -652.729
Aflossing agio leningruil Vestia	€ -40.941	€ -81.229
Totaal leningen kredietinstellingen	€ 135.472.337	€ 136.017.055
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	€ -4.860.777	€ -4.924.432
Totaal langlopende schulden	€ 130.611.560	€ 131.092.623

Het gemiddelde rentepercentage van de afgesloten leningen bedraagt ultimo boekjaar 2,79%. De gemiddelde restant looptijd van de afgesloten leningen (op basis van de kasstroom aflossingen) bedraagt ultimo 2025 13,14 jaar. De looptijd van de leningen betreft voor alle leningen langer dan 5 jaar.

Het WSW staat borg voor de leningen met achtervang van de gemeente (gedeelte langlopend dat geborgd is betreft per 31 december 2025: € 130.644.963; 2024: € 126.910.148)

De saldo langlopende schulden met een aflossingsverplichting tussen de 2 jaar en 5 jaar bedraagt € 20.642.477. De aflossingsverplichting met een looptijd langer dan 5 jaar bedraagt € 109.969.083.

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2025 € 126.041.000 (inclusief opgelopen rente ad € 1.790.000). De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van 6-maands Euribor, zonder opslag. Er is geen opslag ingerekend omdat de uitkomst betrekking heeft op de situatie van discontinuïteit. De marktwaarde bij renteconversie wordt berekend tot het moment van renteconversie.

9. Kortlopende schulden

9.1. Schulden aan kredietinstellingen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Kortlopend deel van de langlopende schulden	€ 4.860.777	€ 4.924.432
Totaal kortlopende schulden aan kredietinstellingen	€ 4.860.777	€ 4.924.432

9.2. Schulden aan leveranciers

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Schulden aan leveranciers	€ 2.619.581	€ 1.265.149
Totaal schulden aan leveranciers	€ 2.619.581	€ 1.265.149

9.3. Belastingen en premies sociale verzekering

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	€ 118.051	€ 187.833
Omzetbelasting	€ 907.320	€ 465.214
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 1.025.371	€ 653.047

9.4. Overige schulden

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
SPW nog af te dragen premies	€ 35.881	€ 32.983
Totaal overige schulden	€ 35.881	€ 32.983

9.5. Overlopende passiva

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Niet vervallen rente diverse valutadagen t/m 31-12	€ 1.790.351	€ 1.813.016
Vooruitontvangen huur	€ -	€ 194.698
Overige	€ 185.058	€ 300.882
Totaal overlopende passiva	€ 1.975.409	€ 2.308.597

Onder de overige schulden en overlopende passiva bevinden geen posten met een looptijd langer dan 1 jaar.

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

- Compaen heeft het WSW een volmacht verstrekt om het recht van hypotheek te vestigen op (een deel van) het DAEB-bezit
- Compaen beschikt over leningencontracten waar nog renteconversies gedurende de looptijd van het contract plaatsvinden. Compaen beheerst de risico's door spreiding in de leningenportefeuille aan te brengen. Compaen heeft alleen leningencontracten in euro's en loopt daardoor geen valutarisico. Compaen heeft geen extendible leningen met embedded derivaten en geen andere derivaten
- Vanwege het hebben van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting met Compaen Energie BV is er sprake van hoofdelijke aansprakelijkheid voor belastingschulden.
- Compaen maakt voor haar werkzaamheden gebruik van onderaannemers. Compaen maakt bij haar onderaannemers gebruik van de BTW verleggingsregeling wat inhoudt dat Compaen de verschuldigde BTW afdraagt aan de fiscus. Compaen betaalt daarnaast de verschuldigde loon-heffingscomponent op de g-rekening van de onderaannemers. In het kader van de wet ketenaansprakelijkheid is er dit jaar en in het verleden geen sprake geweest van issues.
- Compaen is onderhoudscontracten aangegaan waarbij er geen sprake is van langdurige verplichtingen.
- Per 31 december 2025 bedraagt de dekkingsgraad van Pensioenfonds SPW 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). Op de langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 126,1%. Voor de pensioenregeling betaalt Compaen verplichte of contractuele basispremies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Compaen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Compaen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.
- In december 2025 heeft Compaen een overeenkomst getekend met ZIG Software b.v. voor de implementatie van ZIG365. Daarmee is Compaen voor 2026 een verplichting aangegaan van € 444.882,-- voor de eenmalige kosten voor implementatie en een meerjarige verplichting van € 256.084,-- per jaar betreffende een abonnementsvergoeding voor ZIG Software voor een initiële duur van vijf jaar.

H. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

10. Huuropbrengsten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
DAEB		
Vastgoed in exploitatie	€ 26.282.614	€ 24.952.666
Overig vastgoed in exploitatie	€ 311.710	€ 299.253
	<u>€ 26.594.325</u>	<u>€ 25.251.919</u>
Huurderving DAEB	€ -106.429	€ -175.856
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	€ 67.090	€ -61.595
Afboeking dubieuze debiteuren	€ -44.266	€ 5.529
	<u>€ -83.604</u>	<u>€ -231.922</u>
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>€ 26.510.720</u>	<u>€ 25.019.997</u>
Niet-DAEB		
Vastgoed in exploitatie	€ 312.661	€ 198.309
Overig vastgoed in exploitatie	€ 69.494	€ 74.439
	<u>€ 382.155</u>	<u>€ 272.750</u>
Huurderving Niet-DAEB	€ -1.323	€ -816
	<u>€ -1.323</u>	<u>€ -816</u>
Huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>€ 380.832</u>	<u>€ 271.934</u>
Overige huuropbrengsten	€ 383.873	€ 332.916
Totaal huuropbrengsten	<u>€ 27.275.425</u>	<u>€ 25.624.846</u>

De toename aan huuropbrengsten is voornamelijk een gevolg van het meer ontvangen van huur als gevolg van huurharmonisatie. De gemiddelde huurverhoging, exclusief huurverlaging, per 1 juli 2025 bedroeg 4,24% (max. 4,5%).

11. Opbrengsten servicecontracten

11.1. Leveringen en diensten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Overige goederen, leveringen en diensten	€ 300.688	€ 264.724
Voorschotten energielevering	€ 391.349	€ 367.930
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 692.037	€ 632.655

De post 'Overige goederen, leveringen en diensten' betreft vergoedingen die de huurders boven de netto huurprijs betalen voor o.a. servicekosten. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks aangepast. Het verschil tussen betaalde vergoedingen en werkelijke kosten van de leveringen en diensten wordt met de huurders afgerekend.

11.2. Lasten servicecontracten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Waterverbruik	€ 10.735	€ 8.995
Stroomverbruik	€ 157.131	€ 79.564
Schoonmaakkosten	€ 130.198	€ 100.164
Verrekend met huurders	€ -	€ -
Administratiekosten	€ -	€ -
Lasten energielevering	€ 256.815	€ 324.886
Lasten onderhoudsactiviteiten Compaen Energie B.V.	€ 24.776	€ 25.152
Totaal lasten servicecontracten	€ 579.655	€ 538.761

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Toegerekende personeelskosten	€ 1.705.458	€ 1.944.223
Toegerekende overige beheerskosten	€ 999.612	€ 1.033.835
Bijdrage VVE	€ 231.106	€ 241.208
Overige beheerkosten	€ 12.345	€ -19.395
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 2.948.521	€ 3.199.871

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Onderhoudslasten NPO	€ 2.541.835	€ 2.823.491
Onderhoudslasten PO	€ 11.383.549	€ 7.069.819
Contractonderhoud	€ 640.215	€ 662.048
	€ 14.565.599	€ 10.555.358
Te activeren onderhoud	€ -2.733.190	€ -1.232.959
Rekening derden	€ -257.489	€ -46.250
	€ 11.574.920	€ 9.276.150
Toegerekende personeelskosten	€ 886.852	€ 861.761
Toegerekende overige organisatiekosten	€ 369.022	€ 347.952
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 12.830.794	€ 10.485.863

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Belastingen en heffingen	€ 1.318.552	€ 1.170.094
Verzekeringen	€ 143.636	€ 144.865
Verhuurderheffing	€ -	€ -
Overige	€ 44.304	€ 214.127
Totaal overige directe operationele lasten expl. bezit	€ 1.506.492	€ 1.529.087

15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de verkoop van een grondpositie. De specificatie is als volgt.

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Opbrengst (door)verkochte woningen		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	€ -	€ 307.000
Opbrengst doorverkoop / terugbetaling korting	€ -	€ 18.376
Totaal opbrengst (door)verkochte woningen	€ -	€ 325.376
Boekwaarde (door)verkochte woningen		
Af: marktwaarde verkopen bestaand bezit	€ -	€ -168.399
Totaal boekwaarde (door)verkochte woningen	€ -	€ -168.399
Direct toerekenbare kosten		
Bij: teveel betaalde onroerende zaak belasting	€ -	€ -
Af: taxatie en advieskosten	€ -695	€ -6.662
Totaal direct toerekenbare kosten	€ -695	€ -6.662
Verkoopresultaat zonder toegerekende kosten	€ -695	€ 150.316
Toegerekende kosten		
Af: toegerekende personeelskosten	€ -12.346	€ -7.854
Af: toegerekende overige organisatiekosten	€ -5.137	€ -3.171
Totaal toegerekende kosten	€ -17.483	€ -11.026
Verkoopresultaat bestaand bezit	€ -18.178	€ 139.290

16. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

16.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Mutatie onrendabele top renovatieproject	€ -439.000	€ -
	€ -439.000	€ -
Projectontwikkeling en -realisatie nieuwbouw		€ -
Toegerekende personeelskosten	€ -388.212	€ -266.431
Toegerekende overige beheerskosten	€ -161.536	€ -107.577
	€ -549.748	€ -374.008
Totaal overige waardeveranderingen	€ -988.748	€ -374.008

16.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	€ 61.954.092	€ 76.567.032
Afname marktwaarde	€ -6.896.947	€ -2.950.475
Totaal DAEB in exploitatie	€ 55.057.145	€ 73.616.555
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	€ 1.032.816	€ 632.636
Afname marktwaarde	€ -125.351	€ -75.684
Totaal Niet-DAEB in exploitatie	€ 907.465	€ 556.953
Totaal in exploitatie	€ 55.964.610	€ 74.173.509

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

17. Overige organisatiekosten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Governance en bestuur	€ 137.046	€ 117.819
Jaarverslaggeving en control	€ 170.587	€ 90.446
Bijdrage AW	€ 42.298	€ 34.375
Obligato WSW	€ 34.139	€ 37.448
Bereidstellingsprovisie obligolening WSW	€ 20.474	€ 26.252
Toegerekende personeelskosten	€ 696.861	€ 616.230
Totaal overige organisatiekosten	€ 1.101.405	€ 922.570

18. Leefbaarheid

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Juridisch	€ 71.979	€ 37.321
Onderhoud	€ 63.481	€ 79.320
Overig	€ 14.681	€ 56.111
Toegerekende personeelskosten	€ 506.185	€ 628.799
Toegerekende overige beheerskosten	€ 210.625	€ 253.890
Totaal leefbaarheid	€ 866.951	€ 1.055.441

19. Financiële baten en lasten

19.1. Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Rentebaten lening u/g	€ 6.958	€ 7.330
Rentebaten leningen overheid en kredietinstellingen	€ 76.867	€ 133.844
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 83.825	€ 141.174

19.2. Rente lasten en soortgelijke kosten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	€ 3.690.535	€ 3.615.540
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€ 3.690.535	€ 3.615.540

20. Belastingen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Acute vennootschapsbelasting	€ -1.527.906	€ -1.639.206
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	€ 115	€ 9.674
Latente vennootschapsbelasting	€ -158.398	€ -38.146
Totaal belastingen	€ -1.686.189	€ -1.667.678

Het effectieve vennootschapstarief ultimo 2025 bedraagt -/2,83%, het toepasselijke tarief respectievelijk 19% en 25,80%. Voor een andere toelichting, zie de toelichting op de fiscale positie.

21. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
On- en roerende goederen t.d.v. exploitatie	161.240	-35.636
Afschrijvingen installaties Compaen Energie B.V.	16.715	30.449
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	177.955	-5.187

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn de afschrijvingen verwerkt onder de lasten servicecontracten en de lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

22. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Lonen en salarissen	€ 2.416.038	€ 1.857.270
Sociale lasten	€ 407.294	€ 316.555
Pensioenlasten	€ 292.761	€ 215.110
Ziekteverzuimuitkering	€ -148.463	€ -155.231
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	€ 2.967.631	€ 2.233.705

Het gemiddelde aantal medewerkers in dienst bij Compaen, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar functies, bedroeg in 2025 34,46 (in 2024 was dit 27,53). Het aantal formatieplaatsen berekend op fulltimebasis bedroeg ultimo 2025 33,32 (in 2024 was dit 31,99). Het aantal medewerkers op basis van formatieplaatsen bedroeg ultimo 2025 36 (ultimo 2024 was dit 35). Verschillen ten opzichte van het gemiddelde ontstaan doordat er in de loop van 2024 een vijftal nieuwe formatieplaatsen zijn ingevuld ter vervanging van medewerkers die in de loop van 2024 uit dienst zijn gegaan.

De uitsplitsing naar functie is als volgt:

	2025	2024
Bestuur		
Directeur-Bestuurder	0,83	1,00
Staf		
Bestuursecretaris	0,81	0,75
Directie-secretaresse	0,89	0,89
Communicatie Adviseur	0,89	0,89
Wonen		
Manager Wonen	1,00	0,25
Verhuurmakelaar	4,42	3,28
Klantadviseur	4,52	3,64
Wijkadviseur	1,76	1,78
Buurtbeheerder	3,76	3,00
Vastgoedbeheer		
Manager vastgoed	1,00	0,25
Projectleider PO	1,54	2,00
Projectleider NPO	1,68	1,00
Adviseur vastgoedbeheer	1,14	0,89
Duurzaamheidsmanager	1,00	1,00
Projectontwikkelaar	1,00	0,08
Ontwikkelingsmanager	0,74	0,67
Coördinator Vastgoed	0,00	0,31
Bedrijfsvoering		
Manager Bedrijfsvoering	1,00	1,00
ICT functioneel beheer	0,56	0,67
ICT manager	1,00	0,42
ICT systeembeheerder	0,50	0,00
Senior medewerker P&C	1,00	0,42
Medewerker financiën	1,00	1,00
Medewerker bedrijfsadministratie	0,66	0,69
Senior medewerker bedrijfsadministratie	0,76	0,84
Asset Manager	1,00	0,83
Aantal FTE	34,46	27,53
Aantal medewerkers	42,00	36,00

23. Overige bedrijfslasten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Huisvestingskosten	€ 251.288	€ 539.237
Algemene kosten	€ 1.699.977	€ 1.333.725
Uitzendkrachten	€ 946.358	€ 1.788.079
Ziekteverzuimverzekering	€ 105.458	€ 43.121
Reis- en verblijfskosten	€ 80.107	€ 64.456
Kosten opleidingen (excursies)	€ 82.844	€ 69.943
Overige personeelskosten	€ 13.516	€ 125.995
Belastingen en heffingen	€ 1.318.552	€ 1.170.094
Verzekeringen	€ 143.636	€ 144.865
Overige directe exploitatiekosten	€ 44.304	€ 214.127
Overige bedrijfslasten Compaen Energie B.V.	€ 38.366	€ 55.808
Totaal overige bedrijfslasten	€ 4.724.407	€ 5.549.451

24. Honoraria accountant

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Totale honoraria voor:		
- Het onderzoek van de jaarrekening	€ 171.000	€ 90.000
Totaal honorarium accountantsorganisatie	€ 171.000	€ 90.000

Bovenstaand honoraria is gebaseerd op basis van het factuurstelsel, afgerond in duizendtal. Aanvullende kosten m.b.t. boekjaar 2024 zijn gefactureerd in 2025 waardoor de kosten over 2025 fors afwijken t.o.v. 2024. De totale honoraria over boekjaar 2025 bedragen € 137.000. Aanvullende kosten voor de jaarrekeningcontrole over boekjaar 2024 bedragen € 30.000. De totale honoraria voor boekjaar 2024 bedraagt hiermee € 120.000. Deze aanvullende kosten voor boekjaar 2024 zijn in 2025 gefactureerd en geboekt.

25. Resultaat aandeel derden

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Resultaat aandeel derden		
Woonwagens en standplaatsen beh. BV overige reserves	€ -281.678	€ -
Totaal resultaat derden	€ -281.678	€ -

Het resultaat uit deelnemingen bedraagt € 281.678. Hiervan heeft € 178.170 betrekking op het boekjaar 2025 en € 103.507 op resultaten uit voorgaande boekjaren. Als gevolg van beperkingen in de beschikbaarheid en detailniveau van financiële informatie van de deelneming is het niet mogelijk een betrouwbare toerekening te maken van deze resultaten aan afzonderlijke verslagperioden. Om deze reden is het volledige resultaat van € 281.678 in het boekjaar 2025 in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening verwerkt

I. Bezoldiging directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de voor Woningstichting Compaen van toepassing zijnde regelgeving. Voor woningcorporaties geldt het WNT-maximum volgens bezoldigingsklasse E. Het voor Woningstichting Compaen geldende bezoldigingsmaximum bedraagt € 180.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang van het dienstverband en, voor topfunctionarissen, tevens naar rato van de duur van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit hoger kan zijn dan 1,0 fte.

Voor de directeur-bestuurder a.i. geldt dat sprake is van een topfunctionaris zonder dienstbetrekking. Voor deze functionaris zijn op grond van de WNT specifieke, tijdelijke bezoldigingsmaxima van toepassing voor de eerste twaalf kalendermaanden van de functievervulling. Deze tijdelijke maxima wijken af van het reguliere, voor Woningstichting Compaen geldende bezoldigingsmaximum. De maxima bedraagt de eerste zes kalendermaanden € 32.700 p/mnd en tweede zes maanden € 24.900 p/mnd. Na afloop van deze periode is het reguliere WNT-maximum behorend bij bezoldigingsklasse E van toepassing.

Bezoldiging topfunctionaris		
bedragen x € 1	J.M. Lobée	J.M. Lobée
Functie	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01-2025 t/m 31-10-2025	01-01-2024 t/m 31-12-2024
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	131.667	144.115
Beloningen betaalbaar op termijn	18.251	22.087
<i>Subtotaal</i>	<i>149.918</i>	<i>166.202</i>
Toepasselijk bezoldigings-maximum	149.918	170.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	149.918	166.202
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijving al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Bezoldiging topfunctionaris a.i.	
bedragen x € 1	E.J.J. van Beek-Bouw
Functie	Directeur bestuurder a.i.
Kalenderjaar	2025
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1-11-2025 t/m 31-12-2025
Aantal kalendermaanden	2
Omvang dienstverband in uren	228
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	
Maximum uurtarief in kalenderjaar	235
Toepasselijke maximum gehele periode	53.580
Bezoldiging (alle bedragen excl. BTW)	
Bezoldiging in de betreffende periode	41.162
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Totaal bezoldiging	41.162
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijving al dan niet is toegestaan	
n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	
n.v.t.	

Toeziethoudende topfunctionarissen

Toezichthoudende topfunctionarissen 31-12-2025				
bedragen x € 1		H.J.G.M. Schellekens	P.J.G. Filott	
Functie		voorzitter	lid	
Duur dienstverband in 2025		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging				
Beloning		21.600	14.400	
Belastbare onkostenvergoedngen		-	-	
Beloningen betaalbaar op termijn		-	-	
Totaal bezoldiging		21.600	14.400	
Toepasselijk WNT-maximum		27.000	18.000	
bedragen x € 1		C.J.M. Werts	F.J.J. Metsemakers	L Snijders
Functie		Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband 2025		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Beloning		14.400	14.400	14.400
Belastbare onkostenvergoedingen		-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn		-	-	-
Totaal bezoldiging		14.400	14.400	14.400
Toepasselijk WNT-maximum		18.000	18.000	18.000

Toezichthoudende topfunctionarissen 31-12-2024

bedragen x € 1	H.J.G.M. Schellekens	P.J.G. Filott
Functie	voorzitter	lid
Duur dienstverband in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

Bezoldiging

Beloning	20.400	13.600
Belastbare onkostenvergoedngen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal bezoldiging	20.400	13.600
Toepasselijk WNT-maximum	25.500	17.000

bedragen x € 1	C.J.M. Werts	F.J.J. Metsemakers	L. Snijders
Functie	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

Bezoldiging

Beloning	13.600	13.600	13.600
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging	13.600	13.600	13.600
Toepasselijk WNT-maximum	17.000	17.000	17.000

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2025 een bezoldiging boven de toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2025 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

J. Enkelvoudige Balans

ACTIVA (Bedragen in €)		Boekjaar 2025	Boekjaar 2024	
A. VASTE ACTIVA				
II Vastgoedbeleggingen				
1	DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.	€ 763.416.306	€ 703.805.029
2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2.	€ 7.800.572	€ 6.186.569
4	Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.3.	€ 1.400.523	€ 3.201.083
			€ 772.617.401	€ 713.192.681
III Materiële vaste activa				
1	Onroerende en roerende goederen t.d.v. exploitatie	1.4.	€ 2.539.267	€ 2.642.620
Totaal materiële vaste activa			€ 2.539.267	€ 2.642.620
IV Financiële vaste activa				
3	Deelnemingen	2.1.	€ 2.164.091	€ 1.797.017
5	Latente belastingvordering(en)	2.2.	€ 617.600	€ 775.998
6	Leningen u/g	2.3.	€ 164.286	€ 173.954
Totaal financiële vaste activa			€ 2.945.977	€ 2.746.969
SOM DER VASTE ACTIVA			€ 778.102.645	€ 718.582.270
B. VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
3	Overige voorraden	3.1.	€ 57.964	€ 94.675
Totaal Voorraden			€ 57.964	€ 94.675
III Vorderingen				
1	Huurdebiteuren	4.1	€ 112.092	€ 48.936
2	Overheid	4.2	€ 318	€ 357
3	Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.2	€ 34.673	€ 9.179
6	Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	€ 724.592	€ 475.340
7	Overige vorderingen	4.4.	€ 155.074	€ 129.025
8	Overlopende activa	4.5.	€ 412.107	€ 388.465
Totaal vorderingen			€ 1.438.856	€ 1.051.302
V Liquide middelen				
	Liquide middelen	5.1	€ 1.379.543	€ 2.428.975
Totaal liquide middelen			€ 1.379.543	€ 2.428.975
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA			€ 2.876.363	€ 3.574.951
TOTAAL ACTIVA			€ 780.979.008	€ 722.157.221

PASSIVA (Bedragen in €)		Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
C. EIGENVERMOGEN			
Eigenvermogen			
1 Herwaarderingsreserve	6.2.	€ 551.541.533	€ 495.576.923
3 Overige reserves	6.3.	€ 87.819.777	€ 86.267.634
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		€ 639.361.310	€ 581.844.557
E. VOORZIENINGEN			
Voorzieningen			
1 Voorziening onrendabele investeringen	7.1.	€ 439.000	€ -
7 Overige voorzieningen	7.3.	€ 75.488	€ 70.812
TOTAAL VOORZIENINGEN		€ 514.488	€ 70.812
F. LANGLOPENDE SCHULDEN			
Langlopende schulden			
2 Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1.	€ 130.611.560	€ 131.092.623
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		€ 130.611.560	€ 131.092.623
G. KORTLOPENDE SCHULDEN			
Kortlopende schulden			
2 Schulden aan kredietinstellingen	9.1.	€ 4.860.777	€ 4.924.432
3 Schulden aan leveranciers	9.2.	€ 2.594.212	€ 1.230.173
4 Schulden aan groepsmaatschappijen	9.3.	€ -	€ -
6 Belastingen en premies sociale verzekering	9.4.	€ 1.025.371	€ 653.047
8 Overige schulden	9.5.	€ 35.881	€ 32.983
9 Overlopende passiva	9.6.	€ 1.975.409	€ 2.308.595
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		€ 10.491.650	€ 9.149.229
TOTAAL PASSIVA		€ 780.979.008	€ 722.157.221

K. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Huuropbrengsten	10.	€ 27.275.425	€ 25.624.847
Opbrengsten servicecontracten	11.1.	€ 300.688	€ 264.724
Lasten servicecontracten	11.2.	€ -298.064	€ -188.723
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.	€ -2.936.176	€ -3.219.266
Lasten onderhoudsactiviteiten	13.	€ -12.830.794	€ -10.485.863
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14.	€ -1.506.492	€ -1.529.087
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 10.004.586	€ 10.466.631
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.	€ -	€ 325.376
Toegerekende organisatiekosten	15.	€ -18.178	€ -17.687
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€ -	€ -168.399
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15.	€ -18.178	€ 139.290
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1.	€ -988.748	€ -374.008
Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2.	€ 55.964.610	€ 74.173.508
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.	€ 54.975.862	€ 73.799.500
Overige organisatiekosten	17.	€ -1.101.405	€ -922.570
Leefbaarheid	18.	€ -866.951	€ -1.055.441
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1.	€ 69.737	€ 124.130
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2.	€ -3.690.535	€ -3.615.540
Saldo financiële baten en lasten	19.	€ -3.620.797	€ -3.491.411
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		€ 59.373.117	€ 78.936.000
Belastingen	20.	€ -1.686.189	€ -1.667.678
Resultaat Deelnemingen	21.	€ -170.176	€ 54.333
RESULTAAT NA BELASTINGEN		€ 57.516.752	€ 77.322.655
Resultaat aandeel derden		€ -	-
NETTO GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN		57.516.752	77.322.655

L. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening van Woningstichting Compaen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting. De geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening moeten beide worden toegelicht.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet- DAEB-tak

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') moeten corporaties in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Omdat Compaen valt onder het 'verlichte regime' dient in dit kader alleen een gescheiden winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te worden opgenomen.

Voor de toerekening van baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en niet-DAEB-tak is de volgende methode toegepast;

- Wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden conform de overige baten, lasten respectievelijk kasstromen op basis van een verdeelsleutel toegerekend.

M. Toelichting op de enkelvoudige balans

1.1. Vastgoedbeleggingen

Voor een toelichting op de 'Vastgoedbeleggingen' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

1.2. Materiële vaste activa

	Gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
Oorspronkelijke kosten	€ 4.577.716	€ 387.582	€ 4.965.297
Afschrijvingen	€ -2.200.374	€ -122.303	€ -2.322.677
Boekwaarde per 1 januari	€ 2.377.342	€ 265.279	€ 2.642.620
Investerings	€ -	€ 87.699	€ 87.698
Desinvesteringen aanschafwaarde	€ -	€ -125.977	€ -125.977
Afschrijvingen lopend boekjaar	€ -90.495	€ -70.745	€ -161.240
Afschrijvingen desinvesteringen	€ -	€ 96.165	€ 96.165
Totaal mutaties	€ -90.495	€ -12.859	€ -103.354
Oorspronkelijke kosten	€ 4.577.716	€ 349.303	€ 4.927.019
Afschrijvingen	€ -2.290.869	€ -96.883	€ -2.387.752
Boekwaarde per 31 december	€ 2.286.846	€ 252.421	€ 2.539.267
Levensduur (in jaren)	30	3 tot 5	

Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de levensduur. Op woningen, garages en bedrijfsgebouwen wordt lineair afgeschreven.

2. Financiële vaste activa

2.1. Deelnemingen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Woonwagens en standplaatsen beh. BV aandelen	€ 4.500	€ 4.500
Woonwagens en standplaatsen beh. BV agio storting	€ 1.013.000	€ 475.750
Woonwagens en standplaatsen beh. BV overige reserves	€ -281.678	€ -
	€ 735.823	€ 480.250
Compaen Energie BV aandelen	€ 18.000	€ 18.000
Compaen Energie BV agio storting	€ 1.808.253	€ 1.808.253
Compaen Energie BV overige reserves	€ -397.984	€ -509.486
	€ 1.428.269	€ 1.316.767
Totaal deelnemingen	€ 2.164.091	€ 1.797.017

2.2. Latente belastingvorderingen

Voor een toelichting op de 'Latenste belastingvorderingen' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

2.3. Leningen u/g

Voor een toelichting op de 'Leningen u/g' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Vlottende activa

3. Voorraden

Voor een toelichting op de 'Voorraden' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

4. Vorderingen

4.1. Huurdebiteuren

Voor een toelichting op de 'Huurdebiteuren' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

4.2. Overheidsinstellingen

Voor een toelichting op de 'Overheidsinstellingen' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

4.3. Belastingen en premies sociale verzekering

Voor een toelichting op de 'Belastingen en premies sociale verzekering' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

4.4. Overige vorderingen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Diverse vorderingen op zittende/vertrokken huurders	€ 155.074	€ 129.025
Totaal overige vorderingen	€ 155.074	€ 129.025

4.5. Overlopende activa

Voor een toelichting op de 'Overlopende activa' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

4.6. Vorderingen op groeps-mij

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Vorderingen op groeps-mij	€ 34.673	€ 9.179
Totaal Vorderingen op groeps-mij	€ 34.673	€ 9.179

5.1. Liquide middelen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Kas	€ 130	€ 670
Rabobank	€ 1.379.413	€ 2.428.305
Totaal Direct opvraagbaar	€ 1.379.543	€ 2.428.975

6. Eigen vermogen

	Herwaarderings- reserve	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2024	€ 422.256.950	€ 82.264.950	€ 504.521.900
Mutaties in het boekjaar			
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvestering	€ -131.624	€ -	€ -131.624
Resultaat boekjaar 2024	€ 73.451.597	€ 4.002.684	€ 77.454.281
Boekwaarde per 1 januari 2025	€ 495.576.923	€ 86.267.634	€ 581.844.557
Mutaties in het boekjaar			
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvestering	€ -	€ -	€ -
Resultaat boekjaar 2025	€ 55.964.610	€ 1.552.143	€ 57.516.752
Boekwaarde per 31 december 2025	€ 551.541.533	€ 87.819.777	€ 639.361.310

Voor een toelichting op het 'Eigen vermogen' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Het eigen vermogen is gelijk aan het groepsvermogen in de geconsolideerde jaarrekening.

7. Voorzieningen

Voor een toelichting op de 'Voorzieningen' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

8. Langlopende schulden

Voor een toelichting op de 'Langlopende schulden' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

9. Kortlopende schulden

9.1. Schulden aan kredietinstellingen

Voor een toelichting op de 'Schulden aan kredietinstellingen' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

9.2. Schulden aan leveranciers

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Schulden aan leveranciers	€ 2.594.212	€ 1.230.173
Totaal schulden aan leveranciers	€ 2.594.212	€ 1.230.173

9.3. Schulden aan groepsmaatschappijen

Er bestaat per einde kalenderjaar 2025 als ook 2026 geen openstaand saldo aan groepsmaatschappijen.

9.3. Belastingen en premies sociale verzekering

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	€ 118.051	€ 187.833
Omzetbelasting	€ 907.320	€ 465.214
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 1.025.371	€ 653.047

9.4. Overige schulden

Voor een toelichting op de 'Overige schulden' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

9.5. Overlopende passiva

Voor een toelichting op de 'Overlopende passiva' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Voor een toelichting op de 'Niet uit de balans blijkende verplichtingen' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

N. Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

10. Huuropbrengsten

Voor een toelichting op de 'Huuropbrengsten' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

11. Opbrengsten servicecontracten

11.1. Opbrengsten servicecontracten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Overige goederen, leveringen en diensten	€ 300.688	€ 264.724
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 300.688	€ 264.724

Dit betreft vergoedingen die de huurders boven de netto huurprijs betalen voor o.a. servicekosten. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks aangepast. Het verschil tussen betaalde vergoedingen en werkelijke kosten van de leveringen en diensten wordt met de huurders afgerekend.

11.2. Lasten servicecontracten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
WATERVERBRUIK	€ 10.735	€ 8.995
STROOMVERBRUIK	€ 157.131	€ 79.564
Schoonmaakkosten	€ 130.198	€ 100.164
Totaal lasten servicecontracten	€ 298.064	€ 188.723

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Toegerekende personeelskosten	€ 1.705.458	€ 1.944.223
Toegerekende overige beheerskosten	€ 999.612	€ 1.033.835
Bijdrage VVE	€ 231.106	€ 241.208
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 2.936.176	€ 3.219.266

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

Voor een toelichting op de 'lasten onderhoudsactiviteiten' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

14. Overige operationele lasten exploitatie bezit

Voor een toelichting op de 'Overige operationele lasten exploitatie bezit' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Voor een toelichting op de 'Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

16. Waardeverandering vastgoedportefeuille

16.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Voor een toelichting op de 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

16.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Voor een toelichting op de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

17. Nettoresultaat overige activiteiten

17.1 Opbrengsten overige activiteiten

Voor een toelichting op de 'Opbrengsten overige activiteiten' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

17.2 Kosten overige activiteiten

Voor een toelichting op de 'Kosten overige activiteiten' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

18. Leefbaarheid

Voor een toelichting op de 'Leefbaarheid' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

19. Financiële baten en lasten

19.1. Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Rentebaten lening u/g	€ 6.958	€ 7.330
Rentebaten leningen overheid en kredietinstellingen	€ 62.779	€ 116.800
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 69.737	€ 124.130

19.2. Rente lasten en soortgelijke kosten

Voor een toelichting op de 'Rente lasten en soortgelijke kosten' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

20. Belastingen

Voor een toelichting op de 'Belastingen' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

21. Resultaat deelnemingen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Resultaat WWST	€ -281.678	€ -
Resultaat Compaen Energie B.V.	€ 111.502	€ 54.333
Resultaat deelnemingen	€ -170.176	€ 54.333

22. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
On- en roerende goederen t.d.v. exploitatie	€ 161.240	€ -35.636
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	€ 161.240	€ -35.636

23. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Voor een toelichting op de 'Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

24. Overige bedrijfslasten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Huisvestingskosten	€ 251.288	€ 539.237
Algemene kosten	€ 1.699.977	€ 1.333.725
Uitzendkrachten	€ 946.358	€ 1.788.079
Ziekteverzuimverzekering	€ 105.458	€ 43.121
Reis- en verblijfskosten	€ 80.107	€ 64.456
Kosten opleidingen (excursies)	€ 82.844	€ 69.943
Overige personeelskosten	€ 13.516	€ 125.995
Belastingen en heffingen	€ 1.318.552	€ 1.170.094
Verzekeringen	€ 143.636	€ 144.865
Overige directe exploitatiekosten	€ 44.304	€ 214.127
Totaal overige bedrijfslasten	€ 4.686.041	€ 5.493.643

25. Honoraria accountant

Voor een toelichting op de 'Honoraria accountant' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

O. Toelichting fiscale positie

Commercieel- fiscale winst-en-verliesrekening 2025

	commercieel	verschil	fiscaal
Ontvangsten			
huuropbrengsten	€ 26.858.904	€ -	€ 26.858.904
opbrengsten servicecontracten	€ 300.688	€ -	€ 300.688
netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ -695	€ -	€ -695
overige bedrijfsopbrengsten	€ 383.873	€ -	€ 383.873
bedrijfsopbrengsten	€ 27.542.770	€ -	€ 27.542.770
Lasten			
afschrijvingen (im)materiële vaste activa	€ -161.240	€ -168.472	€ -329.712
lonen en salarissen	€ -2.416.038	€ -	€ -2.416.038
sociale lasten	€ -407.294	€ -	€ -407.294
pensioenlasten	€ -292.761	€ -	€ -292.761
onderhoudslasten	€ -11.574.920	€ -	€ -11.574.920
leefbaarheid	€ -150.141	€ -	€ -150.141
lasten servicecontracten	€ -325.887	€ -	€ -325.887
overige bedrijfslasten	€ -4.725.708	€ 533.664	€ -4.192.044
bedrijfslasten	€ -20.053.989	€ 365.192	€ -19.688.797
BEDRIJFSRESULTAAT	€ 7.488.781	€ 365.192	€ 7.853.972
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 55.525.610	€ -55.525.610	€ -0
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 55.525.610	€ -55.525.610	€ -0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 69.737	€ -	€ 69.737
rentelasten en soortgelijke kosten	€ -3.711.008	€ -42.112	€ -3.753.120
som der financiële baten en lasten	€ -3.641.271	€ -42.112	€ -3.683.383
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	€ 59.373.119	€ -55.202.530	€ 4.170.589
venootschapsbelasting (acut)	€ -1.527.791	€ 1.527.791	€ -
venootschapsbelasting (latent)	€ -158.398	€ 158.398	€ -
resultaat deelnemingen	€ -170.176	€ 298.392	€ 128.216
fiscale aanwending herinvesteringsreserve	€ -	€ -	€ -
belastingen en buitengewone resultaten	€ -1.856.365	€ 1.984.581	€ 128.216
RESULTAAT NA BELASTINGEN / FISCAL WINST VÓÓR BELASTINGEN	€ 57.516.754	€ -53.217.949	€ 4.298.805

Berekening belastbaar bedrag 2025

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
FISCALE WINST	€ 4.144.756	€ 154.049	€ 4.298.805
niet-aftrekbaar deel gemengde kosten	€ 9.136	€ 141	€ 9.277
niet-aftrekbare boetes	€ -	€ -	€ -
niet-aftrekbare saneringssteun	€ -	€ -	€ -
desinvesteringsbijtelling	€ -	€ -	€ -
kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	€ -19.769	€ -	€ -19.769
milieu investeringsaftrek	€ -	€ -	€ -
energie investeringsaftrek	€ -	€ -	€ -
deelnemingsvrijstelling	€ -	€ -	€ -
liquidatieverlies	€ -	€ -	€ -
dotatie herinvesteringsreserve	€ -	€ -	€ -
aanwending herinvesteringsreserve	€ -	€ -	€ -
vrijval herinvesteringsreserve	€ -	€ -	€ -
niet-aftrekbare rente (ATAD)	€ 1.661.211	€ 25.305	€ 1.686.516
extracomptabele correcties	€ 1.650.578	€ 25.446	€ 1.676.024
BELASTBARE WINST	€ 5.795.334	€ 179.495	€ 5.974.829
verliesverrekening voorgaande jaren	€ -	€ -	€ -
verliesverrekening	€ -	€ -	€ -
BELASTBAAR BEDRAG	€ 5.795.334	€ 179.495	€ 5.974.829
Acute vennootschapsbelasting	€ 1.481.596	€ 46.310	€ 1.527.906
voorlopige aanslagen	€ -1.887.169	€ -58.987	€ -1.946.156
<i>betaald op voorlopige aanslagen</i>	€ 1.887.169	€ 58.987	€ 1.946.156
Resteert te betalen (+/+) / terug te ontvangen (-/-)	€ -405.573	€ -12.677	€ -418.250

P. Model naar DAEB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Boekjaar 2025

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		2025	2025	2025	2025
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	10	€ 26.894.593	€ 380.832	€ -	€ 27.275.425
Opbrengsten servicecontracten	11.1	€ 296.125	€ 4.563	€ -	€ 300.688
Lasten servicecontracten	11.2	€ -293.541	€ -4.523	€ -	€ -298.064
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	€ -2.891.620	€ -44.556	€ -	€ -2.936.176
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	€ -12.636.089	€ -194.705	€ -	€ -12.830.794
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	€ -1.483.632	€ -22.861	€ -	€ -1.506.492
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 9.885.836	€ 118.750	€ -	€ 10.004.586
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	€ 705.916	€ -	€ -705.916	€ -
Toegerekende organisatiekosten	15	€ -17.902	€ -276	€ -	€ -18.178
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€ -705.916	€ -	€ 705.916	€ -
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15	€ -17.902	€ -276	€ -	€ -18.178
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	€ -988.748	€ -	€ -	€ -988.748
Niet-gereaal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	€ 55.057.145	€ 907.465	€ -	€ 55.964.610
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	€ 54.068.397	€ 907.465	€ -	€ 54.975.862
Overige organisatiekosten		€ -1.084.691	€ -16.714	€ -	€ -1.101.405
Leefbaarheid	18	€ -853.795	€ -13.156	€ -	€ -866.951
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	€ 68.679	€ 1.058	€ -	€ 69.737
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	€ -3.634.531	€ -56.003	€ -	€ -3.690.535
Saldo financiële baten en lasten	19	€ -3.565.852	€ -54.945	€ -	€ -3.620.797
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		€ 58.431.992	€ 941.125	€ -	€ 59.373.117
Belastingen	20	€ -1.660.601	€ -25.588	€ -	€ -1.686.189
Resultaat Deelnemingen	21	€ -	€ -170.176	€ -	€ -170.176
RESULTAAT NA BELASTINGEN		€ 56.771.391	€ 745.361	€ -	€ 57.516.752
Resultaat aandeel derden		€ -	€ -	€ -	€ -
NETTO GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN		€ 56.771.391	€ 745.361	€ -	€ 57.516.752

Boekjaar 2024

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		2024	2024	2024	2024
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	10	€ 25.352.913	€ 271.934	€ -	€ 25.624.847
Opbrengsten servicecontracten	11.1	€ 260.707	€ 4.017	€ -	€ 264.724
Lasten servicecontracten	11.2	€ -185.859	€ -2.864	€ -	€ -188.723
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	€ -3.170.415	€ -48.852	€ -	€ -3.219.266
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	€ -10.326.742	€ -159.121	€ -	€ -10.485.863
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	€ -1.505.883	€ -23.204	€ -	€ -1.529.087
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 10.424.721	€ 41.910	€ -	€ 10.466.631
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	€ 325.376	€ -	€ -	€ 325.376
Toegerekende organisatiekosten	15	€ -17.419	€ -268	€ -	€ -17.687
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€ -168.399	€ -	€ -	€ -168.399
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15	€ 139.559	€ -268	€ -	€ 139.290
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	€ -374.008	€ -	€ -	€ -374.008
Niet-gereaal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	€ 73.616.555	€ 556.953	€ -	€ 74.173.508
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	€ 73.242.548	€ 556.953	€ -	€ 73.799.500
Overige organisatiekosten		€ -908.570	€ -14.000	€ -	€ -922.570
Leefbaarheid	18	€ -1.039.425	€ -16.016	€ -	€ -1.055.441
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	€ 122.246	€ 1.884	€ -	€ 124.130
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	€ -3.560.675	€ -54.865	€ -	€ -3.615.540
Saldo financiële baten en lasten	19	€ -3.438.429	€ -52.982	€ -	€ -3.491.411
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		€ 78.420.404	€ 515.597	€ -	€ 78.936.001
Belastingen	20	€ -1.642.371	€ -25.307	€ -	€ -1.667.678
Resultaat Deelnemingen	21	€ -	€ 54.333	€ -	€ 54.333
RESULTAAT NA BELASTINGEN		€ 76.778.033	€ 544.623	€ -	€ 77.322.656

Q. Model naar DAEB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudig kasstroomoverzicht

Boekjaar 2025

ENKELVOUDIGE KASSTROOM 2025 (Bedragen x €1)	2025 DAEB	2025 Niet-DAEB	2025 Eliminaties	2025 Totaal
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	€ 26.420.978	€ 374.126	€ -	€ 26.795.104
Vergoedingen	€ 296.125	€ 4.563	€ -	€ 300.688
Vergoedingen	€ -	€ 565.000	€ -	€ 565.000
Vergoedingen	€ 35.570	€ -	€ -	€ 35.570
Saldo ingaande kasstromen	€ 26.752.673	€ 943.689	€ -	€ 27.696.362
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	€ 3.118.274	€ 48.048	€ -	€ 3.166.322
Onderhoudsuitgaven	€ 10.011.608	€ 33.676	€ -	€ 10.045.284
Overige bedrijfsuitgaven	€ 5.463.498	€ 84.185	€ -	€ 5.547.683
Renteuitgaven	€ 3.531.884	€ 54.422	€ -	€ 3.586.306
Verhuurderheffing	€ -	€ -	€ -	€ -
Leefbaarheid	€ 103.723	€ 1.598	€ -	€ 105.321
Vennootschapsbelasting	€ 1.750.077	€ 26.966	€ -	€ 1.777.043
Saldo uitgaande kasstromen	€ 23.979.064	€ 248.895	€ -	€ 24.227.959
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 2.773.609	€ 694.794	€ -	€ 3.468.403
(DES)INVESTERINGSKASSTROMEN				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ -1.106	€ -	€ -	€ -1.106
Saldo MVA ingaande kasstroom	€ -1.106	€ -	€ -	€ -1.106
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	€ 638.454	€ -	€ -	€ 638.454
Woningverbetering	€ 2.505.406	€ -	€ -	€ 2.505.406
Aankoop verhuureenheden	€ 283.953	€ -	€ -	€ 283.953
Investerings overig	€ 56.682	€ 873	€ -	€ 57.555
Uitgaven verbindingen	€ 537.250	€ -	€ -	€ 537.250
Saldo MVA uitgaande kasstromen	€ 4.021.745	€ 873	€ -	€ 4.022.618
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	€ -4.022.851	€ -873	€ -	€ -4.023.724

ENKELVOUDIGE KASSTROOM 2025 (Bedragen x €1)	2025 DAEB	2025 Niet-DAEB	2025 Eliminaties	2025 Totaal
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	€ 8.000.000	€ -	€ -	€ 8.000.000
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	€ 6.255.518	€ -	€ -	€ 6.255.518
Aflossing ongeborgde leningen	€ 2.238.591	€ -	€ -	€ 2.238.591
				€ -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -494.109	€ -	€ -	€ -494.109
Toename/afname van geldmiddelen	€ -1.743.351	€ 693.921	€ -	€ -1.049.430
Wijziging kortgeld	€ -	€ -	€ -	€ -
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 2.428.975	€ -	€ -	€ 2.428.975
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 685.623	€ 693.920	€ -	€ 1.379.543
Toename (afname) van geldmiddelen	€ -1.743.351	€ 693.921	€ -	€ -1.049.430

Boekjaar 2024

ENKELVOUDIGE KASSTROOM 2024 (Bedragen x €1)	2024 DAEB	2024 Niet-DAEB	2024 Eliminaties	2024 Totaal
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	€ 25.454.701	€ 273.026	€ -	€ 25.727.727
Vergoedingen	€ 260.707	€ 4.017	€ -	€ 264.724
Vergoedingen	€ -	€ -7.644	€ -	€ -7.644
Vergoedingen	€ 113.145	€ -	€ -	€ 113.145
Saldo ingaande kasstromen	€ 25.828.553	€ 269.398	€ -	€ 26.097.951
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	€ 2.115.635	€ 32.599	€ -	€ 2.148.234
Onderhoudsuitgaven	€ 9.444.192	€ 36.100	€ -	€ 9.480.292
Overige bedrijfsuitgaven	€ 5.783.710	€ 89.119	€ -	€ 5.872.829
Renteuitgaven	€ 3.418.754	€ 52.678	€ -	€ 3.471.432
Verhuurderheffing	€ -	€ -	€ -	€ -
Leefbaarheid	€ 187.690	€ 2.892	€ -	€ 190.582
Vennootschapsbelasting	€ 1.056.822	€ 16.284	€ -	€ 1.073.106
Saldo uitgaande kasstromen	€ 22.006.803	€ 229.672	€ -	€ 22.236.475
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 3.821.750	€ 39.726	€ -	€ 3.861.476
(DES)INVESTERINGSKASSTROMEN				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 319.122	€ -	€ -	€ 319.122
Saldo MVA ingaande kasstroom	€ 319.122	€ -	€ -	€ 319.122
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	€ 6.550.521	€ -	€ -	€ 6.550.521
Woningverbetering	€ 1.232.959	€ -	€ -	€ 1.232.959
Aankoop verhuureenheden	€ -	€ -	€ -	€ -
Investerings overig	€ 94.768	€ 1.460	€ -	€ 96.228
Investerings overig	€ 183.249	€ -	€ -	€ 183.249
Saldo MVA uitgaande kasstromen	€ 8.061.497	€ 1.460	€ -	€ 8.062.957
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	€ -7.742.375	€ -1.460	€ -	€ -7.743.835

ENKELVOUDIGE KASSTROOM 2024 (Bedragen x €1)	2024 DAEB	2024 Niet-DAEB	2024 Eliminaties	2024 Totaal
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	€ 10.000.000	€ -	€ -	€ 10.000.000
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	€ 4.213.394	€ -	€ -	€ 4.213.394
Aflossing ongeborgde leningen	€ 652.729	€ -	€ -	€ 652.729
				€ -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 5.133.877	€ -	€ -	€ 5.133.877
Toename/afname van geldmiddelen	€ 1.213.252	€ 38.266	€ -	€ 1.251.518
Wijziging kortgeld	€ -	€ -	€ -	€ -
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 1.177.457	€ -	€ -	€ 1.177.457
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 2.390.709	€ 38.265	€ -	€ 2.428.974
Toename (afname) van geldmiddelen	€ 1.213.252	€ 38.266	€ -	€ 1.251.518

R. Ondertekening van de jaarstukken

Goedkeuring jaarstukken 2025

Het bestuur van Woningstichting Compaen verklaart dat de middelen in 2025 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woningstichting Compaen in 2025 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

Het bestuur keurt de jaarstukken over 2025 goed.

Was getekend

R. L. Franken

Directeur-bestuurder

Helmond, 24 juni 2026

Vaststelling jaarstukken 2025

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Compaen verklaart dat de middelen in 2025 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woningstichting Compaen in 2025 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 25, lid 6 van de statuten van Woningstichting Compaen stelden wij op 24 juni 2026 de jaarstukken 2025 vast.

Was getekend door:

L. de Haan

C.J.M. Werts

P.J.G. Filott

F.J.J. Metsemakers

L. Snijders

Helmond, 24 juni 2026

S. Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring 2025

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Op grond van de statuten van de stichting dient het resultaat te worden toegevoegd aan het vermogen.

6. Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Accountants



Aan de raad van commissarissen van
Woningstichting Compaen

Baker Tilly (Netherlands) B.V.
Anderlechtstraat 7
Postbus 8710
5605 LS Eindhoven

T: +31 (0)40 250 57 00

eindhoven@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningstichting Compaen te Helmond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Compaen op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2025.
- De geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025.
- De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Compaen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de Onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woningstichting Compaen die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de Raad van Commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico onderkend:

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Geïdentificeerd fraude risico

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen.

Controlewerkzaamheden en observaties

Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van memoriaalboekingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Analyse van de consistente toepassing van de gekozen waarderingsgrondslagen en het beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management. Hierbij hebben wij in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd, bijvoorbeeld aan de hand van de economische inputparameters en middels backtesting werkzaamheden.
 - Met betrekking tot de voorziening voor onrendabele investeringen hebben we vastgesteld dat de uitgangspunten voor de voorziening plausibel zijn.
- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de Raad van Commissarissen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude als gevolg van management override.

Fraude in de gunning van opdrachten

Geïdentificeerd fraude risico

Woningstichting Compaen is qua aantal werknemers een relatief beperkte organisatie. Hiernaast worden er als onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering omvangrijke bedragen geïnvesteerd in nieuwbouw, renovaties, ingrijpende verbouwingen en planmatig onderhoud. Hiernaast wordt binnen de stichting deels gewerkt met vaste ketenpartners. Hierdoor onderkennen wij het risico op fraude in de gunning van opdrachten.

Controlewerkzaamheden en observaties

Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

Het vaststellen van het bestaan en werking van de interne beheersingsmaatregelen rond het proces van gunning van opdrachten boven een drempelbedrag.

- Vaststellen dat geen materiële opdrachten zijn gegund aan verbonden partijen.
- Detailcontrole op mogelijke risico's op fraude in de gunning van opdrachten bij leveranciers waarbij de feitelijke inkopen blijken uit de uitgevoerde spend-analyse de uitvoeringsmaterialiteit overschrijden.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude als gevolg van fraude in de gunning van opdrachten.

Frauderisico bij onrechtmatige uitstroom van middelen

Geïdentificeerd fraude risico

Wij onderkennen een frauderisico op het onrechtmatig onttrekken van liquide middelen doordat de interne beheersing rondom het betalingsverkeer niet optimaal is ingericht, waaronder voldoende afgedwongen functiescheiding. Het ontbreken van adequate controlemaatregelen binnen de betaalomgeving maakt het mogelijk dat onregelmatigheden niet tijdig worden gesignaleerd of voorkomen.

Controlewerkzaamheden en observaties

Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het betaalproces in kaart gebracht en het bestaan getoetst.
- Wij hebben een download ontvangen van de banktransacties (CAMT.053-bestand). Middels dit bestand zijn verschillende analyses verricht. Wij hebben onder andere gecontroleerd of er meerdere ontvangers zijn gekoppeld aan één bankrekeningnummer.
- Wij hebben middels software een IBAN-NAAM controle uitgevoerd om vast te stellen of de naam van de tegenrekeningen overeenkomt met de naam uit de IBAN-NAAM software.
- Het op sample basis uitvoeren van detailcontroles op de uitgevoerde betalingen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude als gevolg van fraude in de rechtmatige uitstroom van geldmiddelen.

Opbrengstverantwoording

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij Woningstichting Compaen. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen gereguleerde prijzen. Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte woningen beperkt en eventuele verkopen zijn omgeven door regulering, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

Controleaanpak continuïteit

Jaarlijks maakt de directeur-bestuurder een inschatting van de mogelijkheid om de toegelaten instelling in continuïteit voort te zetten voor minimaal de 12 maanden volgend op de datum van het opmaken van de jaarrekening. Wij verwijzen in dit kader naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling.

Zoals toegelicht in het hoofdstuk risico's en onzekerheden van het bestuursverslag heeft de directeur-

bestuurder vermeld dat de continuïteit van de toegelaten instelling kan worden afgelezen aan de hand van de Loan to Value, de solvabiliteit (beiden op basis van de beleidswaarde), dekkingsratio en de Interest Coverage Ratio. De hiervoor genoemde ratio's voor de jaren 2026 tot en met 2030 voldoen naar verwachting aan de normen zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn bepaald. Gedurende het boekjaar 2025 is eveneens voldaan aan deze norm.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten voor een periode van minimaal 12 maanden vanaf datering van onze controleverklaring. Wij hebben de financiële positie, de historische kasstromen en de verwachte toekomstige kasstromen van Woningstichting Compaen geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woningstichting Compaen haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken.

Op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole en de financiële positie van de toegelaten instelling zoals deze blijkt uit de jaarrekening, hebben wij geen materiële onzekerheid geconstateerd omtrent de mogelijkheid om de toegelaten instelling in continuïteit voort te zetten voor minimaal 12 maanden volgend op de datum van onze controleverklaring.

Onze bevindingen zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening in de toelichting [op pagina 58-59]. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Compaen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6 sub a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken..

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 29 juni 2026

Was getekend
Baker Tilly (Netherlands) B.V.

drs. G.J.P. den Brok RA

Contact

→ [Klik hier om naar onze website te gaan](#)